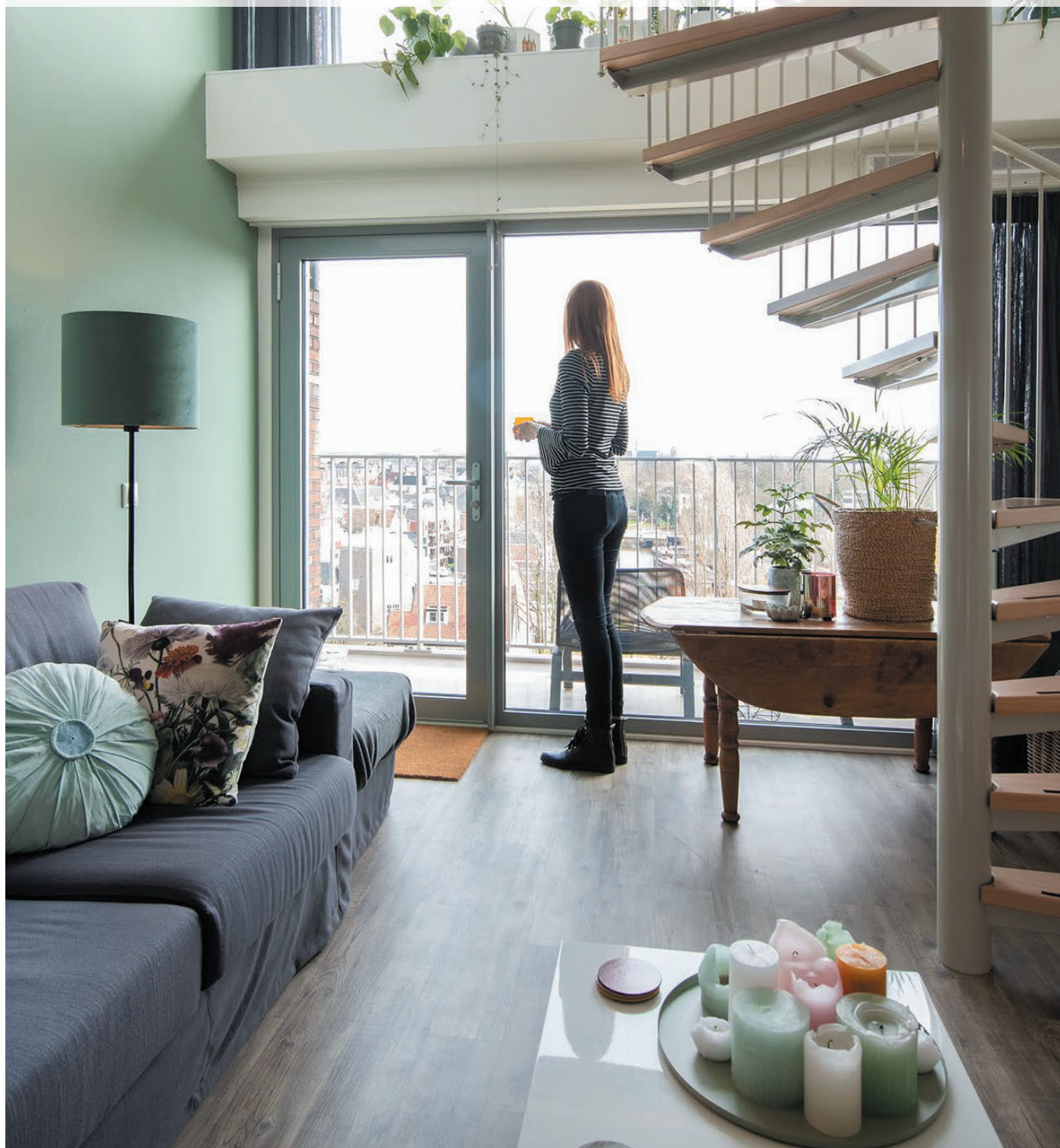


Jaarverslag 2018

Bouwen aan de toekomst



14 juni 2019

1 Bestuursverslag

Voorwoord	2
1 De klant voorop	3
1.1 Tevreden huurders	3
1.2 Aedes-benchmark 2018	4
1.3 Digitalisering & dienstverlening	5
1.4 Woningverhuur	6
1.5 Betaalbaarheid	9
1.6 Leefbaarheid	11
1.7 Klachten	12
1.8 KPI's	13
2 Vitale coalities	14
2.1 Formele samenwerking	14
2.2 Samenwerking met sociale partners	14
2.3 Stakeholdersbijeenkomsten	15
2.4 Prestatieafspraken	15
2.5 Zwolse Aanpak	16
2.6 Smart alliantie	16
2.7 Jaar van de zeggenschap	16
2.8 Bewonersbetrokkenheid	17
2.9 Wonen en zorg	17
3 Medewerker in zijn kracht	18
3.1 Visie personeel en organisatie	18
3.2 Inzetbaarheid	18
3.3 Beoordelingsbeleid	18
3.4 Ziekteverzuim	18
3.5 In, door-, en uitstroom	18
3.6 AVG	18
4 Organisatie en Processen	19
4.1 Groei en Geluk	19
4.2 Organisatie	19
4.3 De Woningwet in 2018	19
4.4 Implementatie primair systeem	20
4.5 Lean: Onze Manier Van Werken	20
4.6 Integriteit	21
4.7 Privacywetgeving	21
4.8 Visitatie	21
5 Duurzaam Bouwen & Ontwikkelen	22
5.1 Strategisch Voorraadbeleid	22
5.2 Verkoop	22
5.3 Asset management	22
5.4 Nieuwbouw	23
5.5 E-renovaties & Planmatig Onderhoud	25

5.6	Dagelijks Onderhoud.....	25
5.7	Strategische samenwerking met aannemers.....	26
5.8	KPI's.....	26

6	Financieel Gezond	28
6.1	Meerjarenbegroting 2018-2027.....	28
6.2	Business Intelligence.....	28
6.3	Administratieve scheiding DAEB en niet-DAEB.....	29
6.4	Investeringsstatuut.....	29
6.5	Portfoliomanagement.....	29
6.6	Risicomanagement.....	29

2 Governance jaarverslag

	Voorwoord.....	34
1	Over besturen en toezicht houden	36
1.1	Governancestructuur.....	36
1.2	Onze visie op toezicht en toetsing.....	36
1.3	Commissies van de raad van commissarissen.....	37
1.4	Governancecode woningcorporaties.....	38
2	Verslag vanuit de toezichthoudende rol.....	39
2.1	Toezicht op strategie.....	39
2.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties	39
2.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties.....	41
2.4	Toezicht op risicobeheersing.....	42
2.5	Opdrachtgeverschap externe accountant	42
3	Verslag vanuit de werkgeversrol.....	43
3.1	Invulling werkgeversrol voor het bestuur	43
3.2	Organisatiecultuur, integriteit en continuïteit	44
4	Verslag over de invulling van de adviesrol en klankbordfunctie.....	46
5	Invulling van de 4e rol: de verbinding met stakeholders	47
6	Samenstelling en functioneren raad van commissarissen	48
6.1	Samenstelling.....	48
6.2	Functioneren.....	51
7	Bezoldiging.....	55
8	Commissies en vergaderingen.....	56
8.1	Vergader- en besluitenschema RvC.....	56
8.2	Overleg met huurders(vertegenwoordiging).....	59
8.3	Overleg met de ondernemingsraad.....	59
8.4	Overleg met overige stakeholders.....	59

9 Tot slot	60
9.1 Slotverklaring	60
9.2 Ondertekening	60

3 Financieel jaarverslag

1 Financieel beleid en bedrijfsvoering

1.1 De resultaten	63
1.2 Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde	74
1.3 Financiële kaders	78
1.4 Oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties	79
1.5 Treasury	79
1.6 De verbindingen	86
1.7 Verklaring van besteding van middelen	86
1.8 Kengetallen 2018	87

2 Jaarrekening

2.1 Balans per 31 december 2018	90
2.2 Winst-en-verliesrekening over 2018	92
2.3 Kasstroomoverzicht over 2018	93
2.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening	95
2.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	110
2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	129
2.7 Overige toelichtingen	139
2.8 Balans per 31 december 2018 DAEB en niet-DAEB	144
2.9 Winst-en-verliesrekening over 2018 DAEB en niet-DAEB	146
2.10 Kasstroomoverzicht over 2018 DAEB en niet-DAEB	147
2.11 Ondertekening van de jaarrekening	149

3 Overige gegevens

3.1 Statutaire resultaatbestemming	150
3.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	150

1 Bestuursverslag



Voorwoord

Mensen kunnen groeien als zij hun basis op orde hebben. Als zij een veilige plek hebben om te wonen. Wij dragen daaraan bij door kwalitatief goede woningen te bouwen, bestaande woningen te renoveren en door mee te werken aan een prettige leefomgeving.

In 2018 hebben wij 231 nieuwe woningen opgeleverd. Het grootste deel in Zwolle, een kleiner aantal in Kampen. Ook in 2019 worden nieuwe woningen opgeleverd in de gemeenten waarin wij actief zijn.

Bij de bouw van onze woningen kijken we goed naar onder meer de prijs/kwaliteitverhouding, duurzaamheid en betaalbaarheid. Onze huren zijn dit jaar minder gestegen dan het toegestane maximum. Zo houden we woningen voor iedereen betaalbaar. Dat doen we overigens niet alleen door onze huurprijzen.

Door nieuwe woningen energiezuinig te bouwen en bestaande woningen energiezuiniger te maken, houden we de vaste lasten voor onze huurders zo laag mogelijk. We hebben hierin al flinke stappen gezet en dat blijven we doen. In onze Energieproeftuin in Berkum onderzoeken we samen met bewoners en partnerorganisaties met verschillende proefopstellingen wat de beste en meest rendabele oplossing is om de woningen energiezuinig, comfortabel én betaalbaar te maken. De informatie die ons dit oplevert, passen we weer toe in nieuwbouw- en renovatieprojecten en delen we met iedereen die daar belangstelling voor heeft. Zo werken we continu aan het verduurzamen van ons bezit.

Dit soort projecten kosten natuurlijk geld. Gelukkig zijn we een financieel gezonde organisatie en kunnen we deze projecten financieren met opbrengsten uit onze verhuuractiviteiten. Dit geld vloeit zo via een groot deel via nieuwbouw, onderhoud en renovatie weer terug naar onze huurders. Om u een idee te geven: bij een gemiddelde huurprijs van € 530,- gaat € 240,- naar het verbeteren en onderhouden van bestaande woningen.

Een deel van ons resultaat gebruiken we ook om te bouwen aan onze eigen organisatie. In 2018 werden we gedwongen om over te stappen op nieuwe software die ons ondersteunt bij al onze processen. Tegelijkertijd investeerden we in het portaal voor huurders; 'Mijn deltaWonen'. Ook ontwikkelden we samen met andere corporaties een nieuwe Woningzoeker. Ik kan u vertellen, het was een enorme klus om al deze projecten achter de schermen te realiseren, terwijl we ondertussen de boel draaiende moesten houden. Ik ben dan ook trots op de resultaten, de inzet en inspanningen van onze medewerkers!

Ondanks de interne ontwikkelingen, wisten we op de Aedes-benchmark opnieuw boven het landelijk gemiddelde te scoren. Eerlijk is eerlijk, huurders beoordeelden ons met een 7,6 ten opzichte van een 7,7 vorig jaar. Dat is verklaarbaar, gezien de energie die we in onze interne processen moesten stoppen. Uiteraard stimuleert het ons wel om ons dit jaar weer volop voor onze huurders in te zetten, zodat we deze - toch mooie score - in 2019 kunnen verbeteren.

Naast de Aedes-benchmark werden we ook beoordeeld door de visitatiecommissie. Daarbij scoorden we op 2 onderdelen gelijk ten opzichte van 4 jaar geleden en op 2 punten hoger. Een mooi resultaat!

Het jaar 2018 kende voor deltaWonen 3 belangrijke pijlers. De implementatie van een nieuw primair systeem en daarbij handhaving van de kwaliteit van onze dienstverlening en de oplevering van een nieuw strategisch plan. En dat is gelukt. We hebben met gezamenlijke inzet een nieuw systeem kunnen implementeren binnen de afgesproken tijd, het afgesproken budget en van een goede kwaliteit. Daar hebben onze klanten/huurders geen last van ondervonden zoals uit de Aedes-benchmark resultaten blijkt. En ten slotte hebben we na 8 jaar Durf en Duurzaamheid een nieuwe strategische basis gelegd in ons koersdocument Groei en Geluk.

We zijn daarmee helemaal klaar voor de circulaire en inclusieve toekomst!

Met vriendelijke groet,

directeur-bestuurder, Evert Leideman

1 De klant voorop

Wij willen dat onze klant, de huurder, zich thuis voelt in zijn eigen huis en buurt. Dat is wat ons drijft. Een huis is een thuis als het de basis is van waaruit iemand zich kan ontwikkelen. Waar hij zijn kinderen wil zien opgroeien. Waar wonen, spelen, leren, werken, vrije tijd en zorg hand in hand gaan. Om daaraan te kunnen bijdragen, moeten we ons continu blijven verbeteren.

In 2018 heeft deze doorontwikkeling vooral in het teken gestaan van de vernieuwing van ons primair systeem en de implementatie van een nieuw portaal voor woningzoekenden. Met succes: we zijn live gegaan op de geplande datum, we hebben beter inzicht in data en een betere presentatie van ons bezit. Zo hebben we meer klantwaarde gecreëerd.

Voor deltaWonen was het door de implementatie een intensief jaar. Verbouwen en de winkel openhouden vraagt veel van medewerkers. Toch heeft dat mooie dingen opgeleverd: nieuwe talenten zijn aangeboord en met vernieuwde energie ontwikkelt de organisatie zich door. 2018 was ook het jaar waarin we veel nieuwe woningen hebben opgeleverd in met name Zwolle. Dat heeft geleid tot meer huurovereenkomsten, een lichte verbetering van de slaagkans en een lichte daling van de wachttijd. Tegelijk neemt de spanning door nieuwe inschrijvingen niet wezenlijk af.

1.1 Tevreden huurders

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders tevreden zijn. Daar werken wij continu aan, zowel zichtbaar als op de achtergrond. Intern verbeteren we onze processen doorlopend: we passen onze werkwijze aan en richten deze effectiever in. Dit merken onze huurders doordat ze snel en in 1 keer goed worden geholpen.

We communiceren actief over wat de huurder van ons kan verwachten en wat níét. Dat gebeurt bijvoorbeeld wanneer een wijkconsulent kennismaat met een nieuwe huurder. Een groot voordeel is dat we op deze manier in contact blijven en weten welke behoeften er zijn. We vinden het erg belangrijk dat de huurder weet dat hij bij ons terecht kan: we zijn niet alleen in beeld wanneer er iets mis is.

1.1.1 Servicelevel

Wij zijn pas tevreden als onze huurder dat is. Daarom meten we sinds de oprichting van het Klanten Service Centrum (KSC) in 2011 het servicelevel van deze afdeling. Het doel is om 80% van de binnengekomen telefoongesprekken binnen 30 seconden te beantwoorden. In 2018 was dit 83%. Ons streven is dat 80% van de klantvragen in 1 keer wordt afgehandeld. In 2018 lukte dat in 80% van de gevallen.



In 2018 werd **80%** van de telefoontjes in 1 keer afgehandeld.



Over 2018 hebben we in de benchmark op het onderdeel huurdersoordeel minder goed gepresteerd dan in voorgaande jaren. Dit hadden we enigszins verwacht. We zaten schaars in de tijd vanwege de implementatie van een nieuw primair systeem en de inrichting van een nieuwe woningzoeker. Het oordeel van de huurder daalde gemiddeld van een 7,7 naar een 7,6. Daarmee scoren we nog steeds boven het landelijk gemiddelde van 7,5.

Het KSC, de balies en de afdeling Verhuur en Verkoop vormen sinds 2017 gezamenlijk het Klantpunt. We zetten in op intensievere samenwerking binnen dit Klantpunt. Dit komt tot uiting in kennisuitwisseling en in het directer betrekken van de huurder bij onze processen. Zo wordt de aanmelding van een nieuwe huurder in 2018 al grotendeels, digitaal ondersteund, bij de frontoffice afgehandeld.

Met het oog op brede inzetbaarheid werken de afdelingen Verhuur en Verkoop en het KSC samen vanuit 1 team. Verhuurmedewerkers die zich met het primaire (klant)proces bezighouden, zoeken hun werkplek dichtbij het KSC. Zo kunnen zij beter op elkaar inspelen en is er ruimte om pieken in capaciteit door huurdersvragen en interne projecten op te vangen. Door intern zo flexibel mogelijk te werken, kunnen we huurders sneller en efficiënter van dienst zijn.

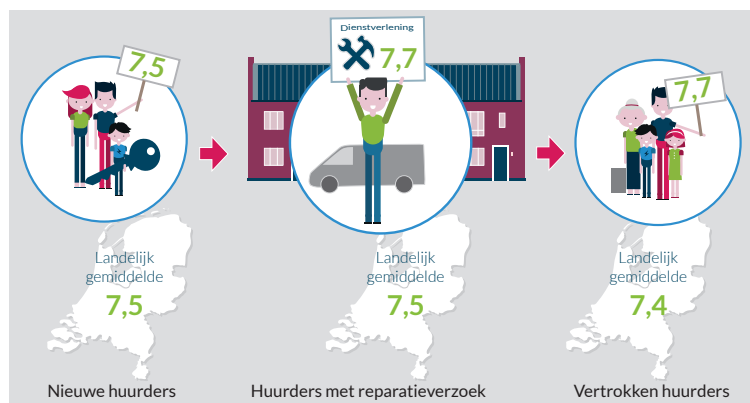
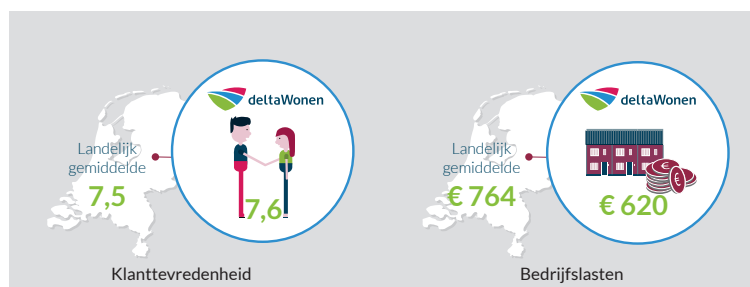
1.1.2 Resultaten klantmetingen

We vragen onze huurders regelmatig om feedback. Digitale klantmetingen helpen ons om erachter te komen wat goed gaat en waar verbeterpunten zijn. Iedere maand verzenden we een online vragenlijst aan huurders met wie we contact hebben gehad. Dit kan over van alles gaan: een reparatieverzoek, verhuizing of vraag. In 2018 gaven huurders die vertrokken deltaWonen een 7,7. Reparatieverzoeken werden met een 7,7 beoordeeld en nieuwe huurders beoordeelden ons tegen de landelijke trend in met een hogere score dan vorig jaar: een 7,5. Gemiddeld scoorden we een 7,6.

1.2 Aedes-benchmark 2018

DeltaWonen kreeg in november 2018 een positieve beoordeling bij de Aedes-benchmark. Deze benchmark van Aedes, de vereniging van woningcorporaties, vergelijkt prestaties van landelijke woningcorporaties van het voorafgaande jaar. In dit geval is dit 2017. Dat gebeurt op basis van 5 prestatievelden:

- Huurdersoordeel
- Bedrijfslasten
- Duurzaamheid
- Onderhoud & verbetering
- Beschikbaarheid & betaalbaarheid.



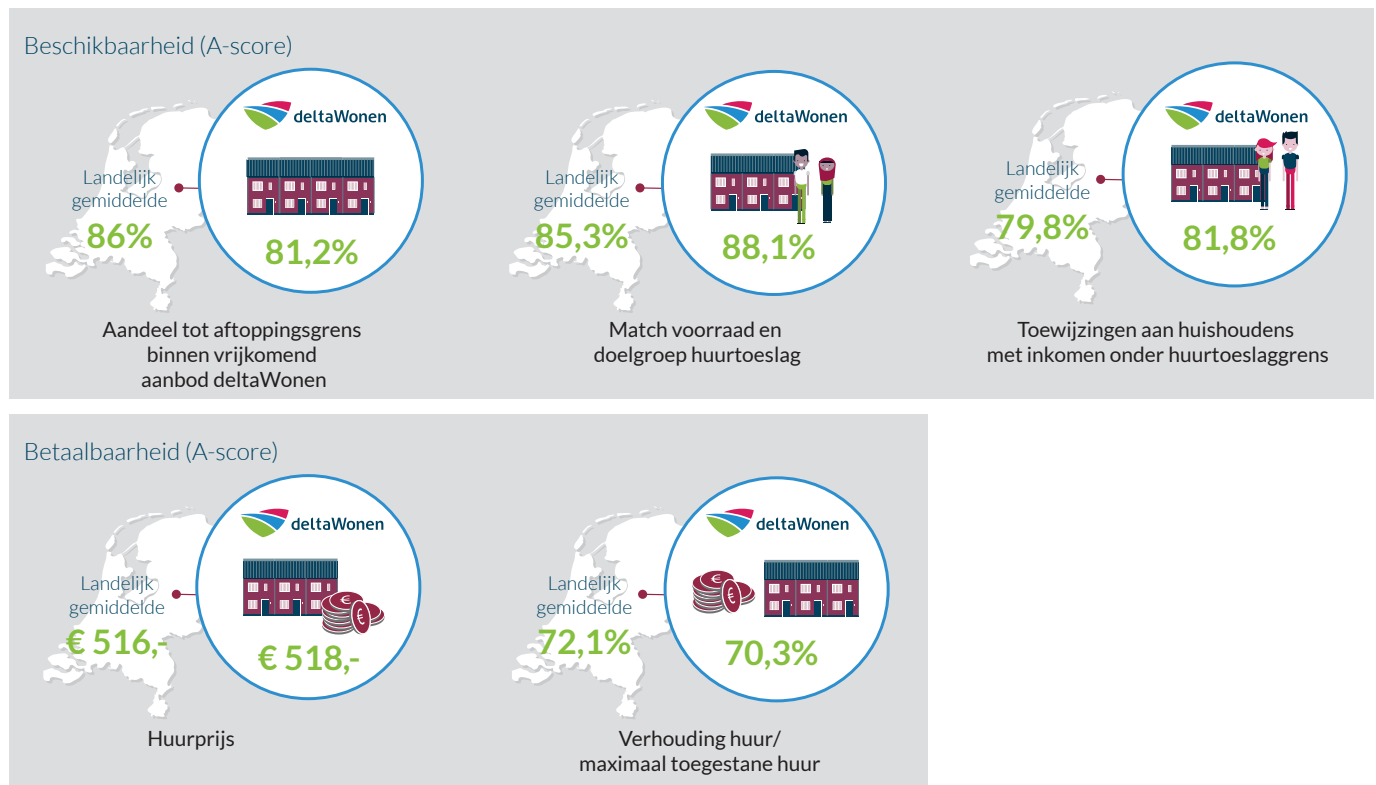
Op de prestatievelden Duurzaamheid, Beschikbaarheid & betaalbaarheid en Bedrijfslasten behaalden we een A-score en scoren we bovengemiddeld. Op het Huurdersoordeel haalden we een B-score.

De score van de nieuwe huurders is gestegen van een 7,4 naar een 7,5 (van C naar B). Op reparatieverzoeken en vertrokken huurders scoren we wederom goed met een 7,7. Dit is weliswaar lager dan 2017 en heeft geleid tot een score B.

De iets lagere score voor het huurdersoordeel hadden we eigenlijk al verwacht, vanwege de drukte rondom het nieuwe primair systeem. Nu dat staat, kunnen we ons weer volledig richten op de onderdelen die het huurdersoordeel beïnvloeden. En dat begint met het onderzoeken wat de huurder van onze dienstverlening verwacht. Zo kunnen we in 2019 weer terugkomen op het oude niveau.

De gemiddelde bedrijfslasten (per verhuureenheid) komen uit op € 620,-. Dat is lager, en beter, dan onze score in 2017 (€ 648,-) en ruim lager dan het landelijk gemiddelde (€ 764,-).

We doen het al een aantal jaren goed. Ook de sector doet het goed. Daarom zijn de scores die eerder voldoende waren om een A te scoren nu net niet genoeg en scoren we op het huurdersoordeel een B. Het stimuleert ons om het nog beter te gaan doen zodat we volgend jaar weer een A-status behalen.



1.3 Digitalisering & dienstverlening

Als organisatie hebben wij een grote ambitie als het gaat om een transparante en efficiënte bedrijfsvoering en een nauwkeurige informatievoorziening. Digitalisering en automatisering van onze werkprocessen dragen bij aan een kortere procestijd en een vlottere verwerking van huurdersgegevens en -vragen. Zo ondersteunt dit ons bij onze ambitie.

In 2018 hebben we ons primair systeem vervangen. Dit heeft voor de huurder niet direct aan de 'voorkant' veel effect, maar is qua werkprocessen, in zowel de afhandeling van klantvragen als in de opslag van informatie, een verbetering. De koppelingen met onder meer het klantenservice- en klantportaal is vernieuwd en uitgebreid. Door een nieuw workflow systeem hebben we beter zicht op onze werkvoorraad en kunnen we beter sturen op de benodigde inzet en capaciteit. Met als doel een betere en snellere afhandeling van klantvragen, en daarmee meer klantwaarde.

Daarnaast is in 2018 ons woningbemiddelingssysteem De Woningzoeker vernieuwd. Huurders en toekomstige huurders in de regio Zwolle en Kampen kunnen nu makkelijker en effectiever woningen zoeken en daarop reageren. Voor deltaWonen is de afhandeling van de woningmatching vereenvoudigd. We kunnen effectiever en sneller bezit (woningen) aanbieden.

De introductie van het nieuwe systeem heeft nog niet geleid tot het volledig invoeren van apps die onze medewerkers in de wijk kunnen gebruiken om de huurder te woord te staan. Dit staat voor 2019 op de planning.

1.4 Woningverhuur

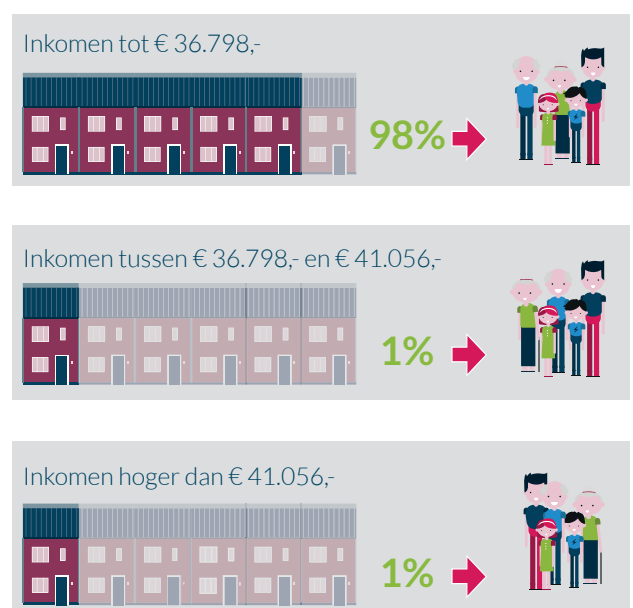
Wij zijn er voor iedere woningzoekende binnen de doelgroep. We helpen huurders graag om een passende woning te vinden binnen de wettelijke kaders van 'Passend Toewijzen'. Het doel van passend toewijzen is dat mensen die in aanmerking komen voor huurtoeslag niet in een te dure woning komen. Het voorkomt dus scheefwonen én onnodig hoge huurtoeslagen. In 2018 kregen bij deltaWonen meer dan 98% van de nieuwe huurders met huurtoeslag een woning toegewezen onder de aftoppingsgrens. Uit onderzoek naar de gevolgen van passend toewijzen blijkt dat de kansen om een passende woning te vinden in ons werkgebied voor alle groepen gelijk zijn gebleven in 2018.

In 2018 was er een evaluatie van het afwegingskader voor De Woningzoeker. In dit kader staan afspraken die de corporaties en de gemeenten Zwolle en Kampen met elkaar hebben gemaakt over de verdeling van woningen tussen de verschillende groepen woningzoekenden. Bij de evaluatie is gekeken naar zowel de werking van de spoedmodule als naar de percentages woningen die bemiddeld worden voor bijzondere doelgroepen. Adviesbureau RIGO heeft een analyse gemaakt en geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor aanpassingen van het huidige afwegingskader. Corporaties en gemeenten hebben dit advies overgenomen. Wel toont het onderzoek van RIGO aan dat de druk op de sociale woningmarkt onverminderd groot is.

1.4.1 Woningtoewijzingen

In 2018 hebben we in 98% van de nieuwe verhuringen een woning toegewezen aan huurders met een inkomen tot aan € 36.798,-. In 1% van de nieuwe verhuringen hebben we een woning toegewezen aan huurders met een inkomen tussen de € 36.798,- en € 41.056,-. Daarnaast hebben we 1% toegewezen aan mensen met een inkomen hoger dan € 41.056,-.

Woningtoewijzing 2018



Zwolle

Voor Zwolse woningen zijn in 2018 740 nieuwe huurovereenkomsten getekend. We sloten 82 huurovereenkomsten af met huurders uit een bijzondere doelgroep. De gemiddelde wachttijd voor een woning (in de wensmodule) bedroeg 3,9 jaar.

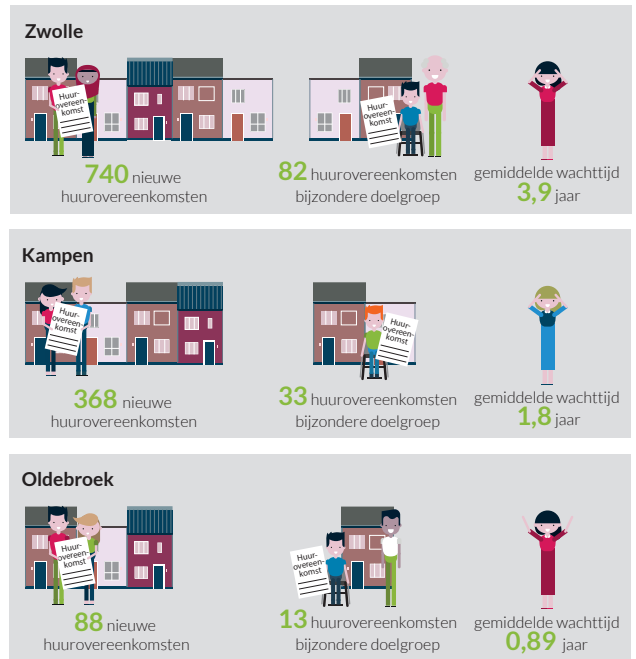
Kampen

In Kampen zijn in 2018 368 nieuwe huurovereenkomsten getekend. Hiervan zijn 33 woningen verhuurd aan personen uit een bijzondere doelgroep. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning naar wens bedroeg iets meer dan 1,8 jaar.

Oldebroek

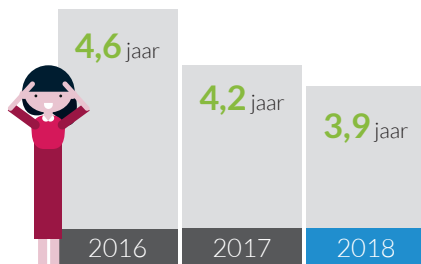
In Oldebroek werden 88 nieuwe huurovereenkomsten getekend in 2018. Hiervan zijn 13 woningen toegewezen aan huurders uit een bijzondere doelgroep. De gemiddelde wachttijd voor een woning (in de wensmodule) bedroeg 0,89 jaar.

Aantal nieuwe verhuringen 2018



1.4.2 Beschikbaarheid

Wachttijd Zwolle



Wachttijd Kampen



Woningcorporaties zijn continu op zoek naar een optimale invulling van de balans tussen kwaliteit, betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Samen met gemeenten, huurders en andere corporaties streven we ernaar om voor onze doelgroep zoveel mogelijk gelijke kansen te creëren. Gezien de krapte op de woningmarkt in Zwolle en Kampen sturen we daarom niet alleen op wachttijd, maar ook op slaagkans naar inkomen, gezinssamenstelling en leeftijd.

Bij slaagkans gaat het om het aantal verhuringen ten opzichte van het aantal actief woningzoekenden. Een actief woningzoekende heeft minimaal 1x gereageerd binnen 365 dagen. In de gemeente Zwolle bedroeg de gemiddelde slaagkans (per kwartaal) 9,5% (2017: 10%) en in Kampen 10,8% (2017: 13%). Dit duidt nog steeds op een gespannen markt.

Door gerichte sturing willen we de slaagkansen op een goed niveau houden. Dit vertaalt zich in het prijsbeleid van onze woningen (we hebben betaalbare eengezinswoningen voor mensen met een laag inkomen) en in het verleiden van mensen tot doorstroming waar dat kan. Ouderparen van wie de kinderen de deur uit zijn, kunnen zo doorstromen naar appartementen om kansen te creëren voor grote gezinnen.

1.4.3 Leegstand

In 2018 stond 0,79% van onze woningen leeg. We proberen leegstand te voorkomen: leegstand komt de leefbaarheid in een straat of wijk niet ten goede en kost geld. Daarnaast laten we met een leegstaande woning een mogelijkheid liggen om een huurder te bedienen. Om de leegstand terug te dringen, monitoren we om welke reden een huis leegstaat. Wij hebben een leegstandsgroep opgericht die ervoor zorgt dat de leegstand beter in beeld is. Dit inzicht helpt ons om gericht actie te ondernemen.

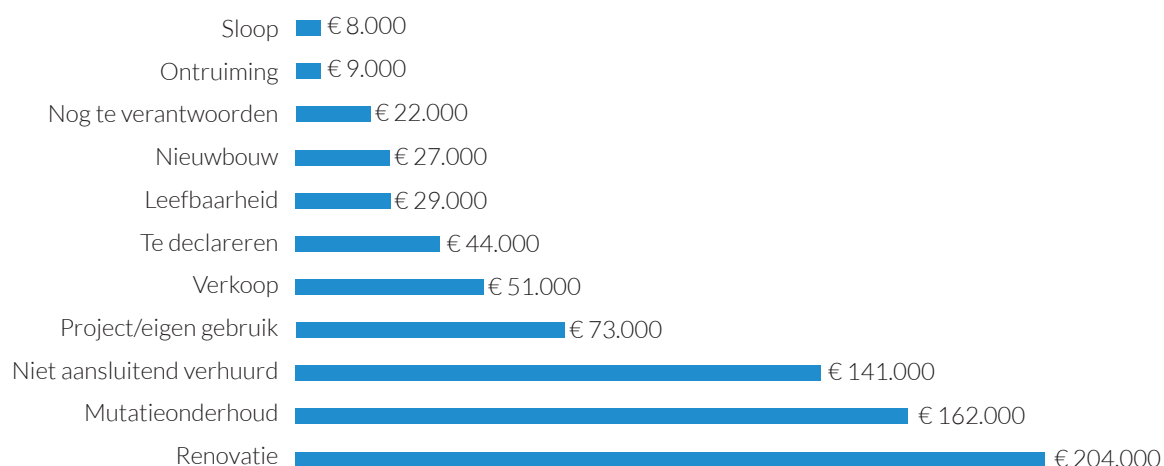
De leegstand voor heel 2018 komt uit op 0,79% (€ 767.928,-). Het streven voor 2018 was een maximale huurderving van 0,77%. Deze doelstelling is niet behaald. Wel zien we een daling van 0,09% ten opzichte van 2017 (0,87% € 817.974,-). Implementatie van het nieuwe primair systeem had invloed op de voortgang van het mutatieproces. De verwerkingstijd in het systeem en planning van inspecties en opleveringen leverden vertraging op. Dit gold ook ten tijde van de nieuwe release van het woningbemiddelingssysteem Zig Next Level voor woningzoekenden. Er zijn in 2018 ook veel nieuwbouwprojecten opgeleverd. De grote hoeveelheid werk die hieruit voortvloeide, had ook invloed op de verwerkingssnelheid van reguliere mutaties.

In 2018 werd leegstand ten opzichte van 2017 breder gerapporteerd. Door de uitbreiding van de leegstandsredenen ontstaat een beter beeld en kunnen we nog beter sturen op het terugdringen hiervan.

In 2018 waren dit de oorzaken:

Reden leegstand	percentage
Renovatie	0,20 %
Mutatieonderhoud	0,17 %
Niet aansluitend verhuren	0,14 %
Project/eigen gebruik	0,08 %
Verkoop	0,05 %
Te declareren	0,05 %
Leefbaarheid	0,03 %
Nieuwbouw	0,03 %
Nog te verantwoorden	0,02 %
Ontruiming	0,01 %
Sloop	0,01 %
Totaal	0,79%

Huurderving per leegstandreden - Cumulatief



De bovenstaande huurderving betreft de totale huurderving van deltaWonen, die wordt in de jaarrekening onder diverse activiteiten verantwoord.

1.4.4 Wonen regio Noord-Veluwe

In de regio Noord-Veluwe werken de woningcorporaties deltaWonen, Omnia Wonen, Woningstichting Putten en UWoon sinds 2016 samen met het woonruimteverdeelsysteem www.hurennoordveluwe.nl. De vrijkomende woningen worden aangeboden in de gemeenten Oldebroek, Elburg, Nunspeet, Harderwijk, Ermelo en Putten. Woningzoekenden kunnen zich inschrijven op genoemde website en hierop elke dag het nieuwe aanbod vinden. De website is gebruikersvriendelijker gemaakt door het plaatsen van filmpjes over verschillende onderwerpen.

De senioren (in de gemeente Oldebroek) weten de weg naar de website niet goed te vinden. Daarnaast zijn ze niet goed op de hoogte van de regels. Op verzoek van de ouderenbond (SWO) hebben we een voorlichtingsbijeenkomst gehouden in het Kulturhus in Oldebroek voor het Platform Informele Ondersteuning en het Sociaal Wijkteam. De 3 corporaties die in dit werkgebied actief zijn, waren hierbij aanwezig. De coördinatiegroep is door de bestuurders gevraagd de samenwerking met zowel Enserve als Zig te gaan evalueren en te onderzoeken of het zinvol is om ook in deze regio over te stappen naar Next Level van Zig. Dit in verband met de afloop van contracten in 2019.

1.4.5 Bijzondere doelgroepen

Voor ouderen, statushouders, mensen met een lichamelijke beperking of zorgvragers proberen we zoveel mogelijk passende huurwoningen te bieden. Hiervoor werken we samen met verschillende zorgpartijen zoals Het Leger des Heils, RIBW, LIMOR, de JP van den Bent stichting en Vitree. Ook werken we samen met de sociale wijkteams.

Vanuit de taakstelling zijn de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek verplicht om in 2018 samen 257 statushouders* woonruimte te verschaffen. 140 mensen (54%) hebben via ons een nieuw huis gevonden.

In Kampen omvatte de taakstelling 65 personen en deze is behaald. Wij hebben door het toewijzen van 24 woningen 67 mensen (103%) gehuisvest**.

Voor Zwolle lag er een taakstelling van 161 personen. Deze taakstelling is behaald. Ons aandeel was het toewijzen van 26 woningen. Hiermee hebben 60 mensen (37%) een nieuw onderkomen gevonden.

De taakstelling voor Oldebroek was 31 mensen en deze is net niet behaald (1 persoon). Ons aandeel was de toewijzing van 6 huizen. Hiermee zijn 13 mensen (42%) gehuisvest.

De voornaamste uitdaging is om geschikte woningen te vinden voor de vaak grote gezinnen van statushouders.

* Aantal mensen inclusief achter- én voorstanders uit 2017. Bron: contactpersonen gemeenten en website Rijksoverheid.

**Deze gegevens per gemeente omvatten het aantal personen bij overdracht sleutel inclusief familieleden die in de loop van het jaar nage-reisd en meegeteld zijn.

1.5 Betaalbaarheid

Het is voor al onze huurders van belang om betaalbaar te kunnen wonen. Daarbij hebben wij in het bijzonder oog voor mensen met de allerlaagste inkomens. Dit vraagt om passende maatregelen op het gebied van betaalbaarheid en toewijzing. We nemen hier proactief besluiten in, die we in onderstaande paragrafen toelichten.

1.5.1 Huurprijzen

In 2018 hebben we een gematigd huurbeleid doorgevoerd. De huurverhoging lag voor het merendeel van de huurders tussen de 1,4% (inflatiepercentage) en 2,1%. Hoe groter de afstand van de netto huur tot het percentage van de maximaal redelijke huur (gebaseerd op punten woningwaarderingssysteem), hoe hoger de huurverhoging. We willen verschillen in prijs-kwaliteitverhouding hiermee enigszins rechtekken. In de praktijk betekent dit vaak dat huurders die al lang ergens wonen, een relatief hogere huurverhoging krijgen.

De streefhuurtabel is in 2018 gehandhaafd op het niveau van de streefhuren per 1 juli 2017. In de evaluatie van de streefhuuraanpassing 2017 kwamen wij tot de conclusie dat de huidige streefhuren goed aansluiten bij onze doelstellingen op het terrein van betaalbaarheid en evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding in de Product Markt Combinaties (PMC's). We vinden het daarbij ook belangrijk om een stabiel beleid te voeren in onze streefhuren.

Voor sociale huurwoningen was het in 2018 wettelijk toegestaan om de huren te verhogen met gemiddeld 2,4%, waarbij een maximum gold van 3,9%. DeltaWonen heeft voor de zelfstandige woningen de huren gedifferentieerd laten stijgen met respectievelijk 1,4%, 1,7% of 2,1%. Voor huishoudens die een gezamenlijk jaarinkomen boven de € 41.056,- hadden en in een sociale huurwoning wonen, hebben we

de maximale huuraanpassing van 5,4% toegepast. Voor onzelfstandige woningen, vaak studentenwoningen, was de huurverhoging in 2018 2,4%.

We wijzen onze huurwoningen passend toe. Dit betekent dat het inkomen van de kandidaat-huurder passend moet zijn bij de huurprijs van de woning. In de afgelopen jaren hebben we huurders actief benaderd om in een huis met een passende huur te wonen. In 2018 zijn enkele huurders met voorrang naar een goedkopere woning gegaan.

1.5.2 Betaalachterstanden

(*bedragen x € 1.000)	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2014
Totaal betaalachterstanden*	€ 1.182	€ 1.225	€ 1.319	€ 1.548	€ 1.155
Totaal aangezegde ontruiming	19	19	25	33	47
Totaal aantal ontruiming	8	9	11	12	9
% ontruiming vs aanzegging	42%	47%	44%	34%	19%
Afgeboekte vorderingen	€ 144	€ 308	€ 164	€ 173	€ 336

*De bovenstaande betaalachterstand betreft de totale betaalachterstand van deltaWonen, die wordt in de jaarrekening onder diverse balansposten verantwoord.

Aanpak bij schulden

Betaalachterstanden zijn voor niemand prettig. De huurder heeft een probleem waardoor hij het bedrag niet heeft betaald en wij ontvangen de afgesproken huursom niet. Door in nauw contact te blijven met de huurder, vinden we samen oplossingen. Deze oplossingen zijn deels preventief en deels curatief. Zo hebben we een gesprek met kandidaat-huurders over hun inkomen en de (financiële) consequenties van het huren van een huis.

Mensen met schuldproblemen vinden het vaak moeilijk om hulp te zoeken of te vragen. Toch is het belangrijk om bij betaalachterstand en andere betaalproblemen snel goede hulp te krijgen. Want zo kunnen grotere (schuld)problemen voorkomen worden. Daarom willen we huurders met betalingsproblemen zo goed en zo snel mogelijk helpen.

Eind 2017 hebben we specifieke software, zogenaamde credit tool, in gebruik genomen en ingericht. Daarmee optimaliseren we het bewaken van betaalachterstanden nog verder. Door deze software kunnen we op termijn onderscheid maken in klantgroepen. Daardoor kunnen we in ons incassoproces efficiënter en effectiever optreden. Hiermee kunnen we problematische betaalachterstanden nog verder terugdringen, doordat we in een vroeger stadium in ons incassoproces gericht actie ondernemen richting onze huurders. In 2018 zijn de mogelijkheden van deze credit tool verder uitgebouwd en geoptimaliseerd. Dat heeft geleid tot verdere grip op de betaalachterstanden.

Vindplaats Schulden

De gemeente Zwolle is in 2017 samen met enkele woningcorporaties, energiebedrijven, drinkwaterbedrijf Vitens, Zilveren Kruis/Achmea en Stichting BKR de pilot 'Vindplaats schulden' gestart. Deze pilot heeft het doel om mensen met financiële problemen zo snel mogelijk te kunnen helpen. Ook wij werkten in 2018 nog mee aan deze pilot. Inwoners van de gemeente Zwolle die betalingsproblemen hebben bij minimaal 2 van de genoemde bedrijven, krijgen ondersteuning aangeboden bij het op orde brengen van hun geldzaken. Hiermee geven we invulling aan 1 van de prestatieafspraken met de gemeente Zwolle om hoge schuldenlasten te voorkomen.

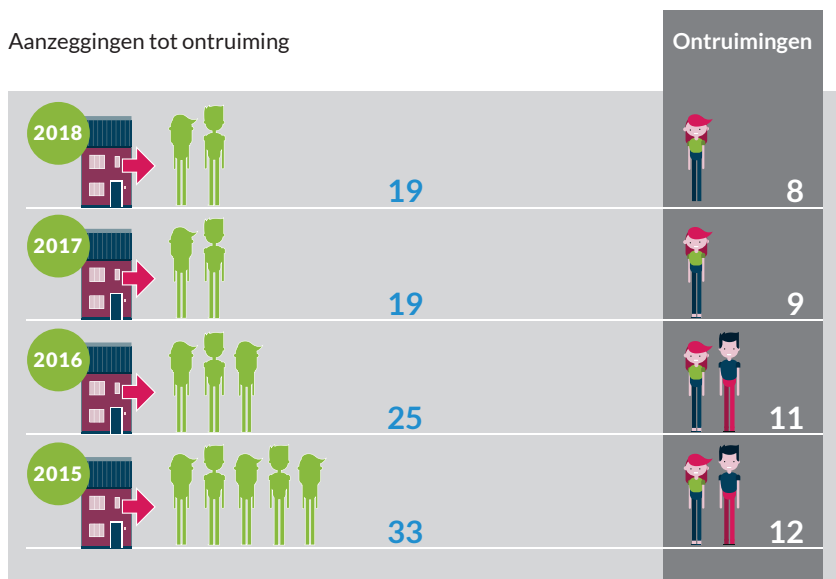
Sinds de invoer van de 'Mijn deltaWonen omgeving' op onze website, kunnen huurders zelf zien wanneer ze een betaalachterstand hebben. Dit gaat soms om erg kleine bedragen, als bijvoorbeeld een huurder vergeet om na een huurverhoging zijn maandelijkse overschrijving te wijzigen. Huurders worden hier altijd direct op gewezen als er contact met ons is, of dat nu via de 'Mijn deltaWonen omgeving' is, aan de telefoon of aan de balie. Betalen gaat ook steeds makkelijker: de 'Mijn deltaWonen omgeving' is gelinkt aan iDeal, waardoor de betaling met 1 druk op de knop gedaan wordt. Dit bleek een groot succes.

Ontruimingen

Ondanks al deze methodes kunnen wij niet voorkomen dat bij sommige huurders de betaalachterstand verder oploopt. Er is dan vaak sprake van zware schuldenproblematiek. We hebben een goede samenwerking met ketenpartners uit het sociale domein. Daardoor kunnen we in gevallen van zware schuldenproblematiek snel specialistische hulp inschakelen. Zo proberen we samen te voorkomen dat de betaalachterstand uitloopt op een huisuitzetting. In veel gevallen lukt dat.

In totaal zijn 19 ontruimingen aangezegd in 2018, waarvan uiteindelijk 8 ontruimingen hebben plaatsgevonden. Hiermee komt het percentage ontruimd ten opzichte van aangezegd uit op 42%. Ten opzichte van 2017 (9 ontruimingen), is een afname zichtbaar van 1 ontruiming.

Aantal ontruimingen versus aanzeggingen in 2018



Eind 2017 is het zogenaamde 2e kans contract geïntroduceerd. Dit middel is in heel 2018 volop ingezet in het incassoproces. In situaties waarbij herhaaldelijk betaalachterstanden ontstaan, proberen we oplossingen te zoeken (zoals budgetbeheer) om te voorkomen dat een vicieuze cirkel ontstaat. Soms kunnen we, ondanks genomen inspanningen, niet voorkomen dat we de huurovereenkomst moeten ontbinden. Om huisuitzetting te voorkomen, bieden we huurders nog een laatste kans tot het nakomen van de afspraken. Hier zijn strikte voorwaarden aan verbonden die we vastleggen in dit zogenaamde 2e kans contract. Het afgelopen jaar hebben we gezien dat dit middel succesvol is: meer huurders komen de (betaal)afspraken na, waardoor ontruiming wordt voorkomen.

1.6 Leefbaarheid

Een huis moet ook een prettig thuis kunnen zijn. Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Wij vinden het belangrijk dat huurders zich ook prettig en veilig voelen in hun eigen huis. Iedere wijk biedt ruimte voor verschillende mensen. Door passend toewijzen dragen wij bij aan sterke wijken en een inclusieve samenleving: iedereen heeft er een plek en iedereen telt mee.

We werken samen met onze huurders aan een schone en veilige woonomgeving. Als het woonplezier verstoord wordt, bijvoorbeeld door burenoverlast, gaan we in 1e instantie uit van een proactieve houding van de huurder zelf. Als het burenoverlast niet lukt om eruit te komen, gaan onze wijk- en/of woonconsulenten met hen in gesprek. Soms zijn de problemen zo groot dat wij niet kunnen helpen. In zo'n geval werken we samen met verschillende gespecialiseerde organisaties voor bemiddeling, zorg, ondersteuning of begeleiding. Samen maken we wonen prettig!

1.6.1 Wijkgericht werken

Wijkconsulenten en complexbeheerders hebben elke dag contact met huurders en wijkbewoners. Zo kunnen zij vroeg en alert inspelen op wat er speelt. Onze woonconsulenten zijn gespecialiseerd in specifieke vraagstukken die nader gesprek, verwijzing of onderzoek vragen.

In 2018 zijn we gestart met het werken vanuit wijkteams. Dat betekent dat de huurder vaste aanspreekpunten in de wijk heeft die goed op de hoogte zijn van wat er speelt en leeft in de wijk. Een wijkteam bestaat uit een complexbeheerder, een wijkconsulent en een woonconsulent. In de plaatsen Zwolle en Wezep sluiten we qua wijkindeling aan bij de sociale wijkteams die er al zijn. Hierdoor ontstaat een nauwere samenwerking met deze sociale wijkteams, welzijnsorganisaties en politie. In deze verbanden komen nieuwe initiatieven tot stand die bijdragen tot verbetering van leefbaarheid van de wijk. We merken nu al dat dit wijkgericht werken een positieve bijdrage levert aan onze dienstverlening richting de huurder.

1.7 Klachten

Onlangs de moeite die we doen voor tevreden klanten, lukt het niet altijd om de verwachtingen waar te maken. Als een huurder een klacht heeft over de dienstverlening, gaan we allereerst in gesprek. Als we er samen niet uitkomen, is er de Klachtenadviescommissie.

De Klachtenadviescommissie heeft in 2018 49 klachten ontvangen over deltaWonen. Hiervan zijn 25 klachten ingediend door dezelfde klager. De klachten in 2018 hadden betrekking op o.a. bejegening, communicatie, technische staat van de woning, woningtoewijzing, (uitvoering) renovatie, het schoonmaakniveau en privacyschending. 17 klachten heeft de organisatie in overleg met klager afgehandeld en 1 klager heeft zijn klacht ingetrokken. De commissie heeft 30 klachten in behandeling genomen. Van deze klachten heeft zij 17 klachten niet-ontvankelijk verklaard. Over 13 klachten heeft de commissie een schriftelijk advies uitgebracht. De commissie heeft geadviseerd 1 klacht gegrond en 1 klacht deels gegrond te verklaren. Ten aanzien van de overige 11 klachten heeft de commissie geadviseerd ze niet-ontvankelijk of ongegrond te verklaren. De bestuurder heeft de adviezen van de klachtenadviescommissie overgenomen. Eind 2018 was er nog 1 klacht uit 2018 in behandeling bij de organisatie. Verder zijn bij de Klachtenadviescommissie 14 klachten binnengekomen over de woonruimteverdeling. 11 van deze klachten zijn afgehandeld door de corporaties en 3 klachten zijn afgehandeld door de commissie. De commissie heeft geadviseerd deze klacht ontvankelijk en gegrond te verklaren. De bestuurder heeft dit advies overgenomen. Voor een verdere toelichting verwijzen wij naar het jaarverslag van de Klachtenadviescommissie dat op de website van deltaWonen is gepubliceerd.

1.8 KPI's

Klantmeting

	2018	2017
Dienstverlening	7,7	7,9
Klantcontact	7,6	7,9
Reparatieverzoek	7,8	8,0
Vertrekkende huurder	7,6	7,6
Nieuwe huurder	7,3	7,6
Gemiddelde score	7,6	7,7

Huurderving (door leegstand)

In 2018 misten wij in het totaal € 767.928,- aan huurinkomsten (2017: € 817.974,-) (zie 1.4.3).

Betaalachterstand

De betaalachterstanden lopen ieder jaar terug. Ook het saldo betaalachterstand is in 2018 lager dan in 2017: respectievelijk € 1.182.000,- eind 2017 tegenover € 1.225.000,- eind 2018 (zie 1.5.2).

Percentage toewijzing DAEB

In 2018 is in 98% van de nieuwe verhuringen een woning toegewezen aan huurders met een inkomen tot € 36.798,-.

Verkoop bestaand bezit conform begroting/SVB

Conform onze begroting zijn er in 2018 25 woningen verkocht in Zwolle, Kampen en Oldebroek. Wij hebben een beperkte verkoop-ambitie. Onze verkoopselectie wordt getoetst aan onze wensportefeuille. Hierover zijn afspraken gemaakt in de prestatieafspraken: de gemeenten geven een zienswijze op de selectie. We verkopen geen woningen met slechte labels en streven ernaar woningen te verkopen aan huurders.

Plaats	Aantal woningen
Zwolle	12
Kampen	8
Oldebroek	5

2 Vitale Coalities

Het sluiten en onderhouden van vitale coalities met onze samenwerkingspartners vinden wij belangrijk. Samenwerkingen gaan we alleen aan met partijen die onze missie en visie onderschrijven én iets toevoegen op het gebied van woongenot, werken, leren, vrije tijd of goede zorg. Ook in 2018 hebben we op verschillende terreinen actief verbinding gezocht met klanten, zakelijke relaties en samenwerkingspartners. In dit hoofdstuk lichten we graag een aantal van deze samenwerkingsvormen toe.

2.1 Formele Samenwerking

Een prettig leefklimaat creëren we samen. Daarom vinden we het belangrijk om onze huurders te betrekken bij ideeën, besluiten en toekomstplannen. Er zijn verschillende bewonersorganen: de Bewonersraad deltaWonen en de bewonerscommissies. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet in 2015 hebben bewonersorganisaties meer zeggenschap over beleidsonderwerpen van deltaWonen. Zij zijn nu volwaardig partner bij lokale prestatieafspraken die gemeenten maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Daarnaast heeft de Bewonersraad het recht om tenminste een derde van de leden van de raad van commissarissen voor te dragen. DeltaWonen houdt de Bewonersraad en de commissies betrokken en voorziet de leden van de juiste informatie.

2.1.1 Bewonerscommissies

In 2018 zijn er 13 bewonerscommissies. Er zijn 2 bewonerscommissies in oprichting. Wij gaan 2 keer per jaar met hen om tafel om te praten over thema's zoals woonwensen, servicekosten en de staat van het pand. De leden van de bewonerscommissies nemen, samen met betrokken huurders, onder andere deel aan de zogenaamde 'complexschouw'. Tijdens een dergelijke schouw wordt gekeken naar de staat van onderhoud van het gebouw. Daarbij inventariseren we de wensen van de bewoners met betrekking tot het onderhoud. Deze wensen toetsen we aan het onderhoudsbeleid in onze meerjarenonderhoudsplanning. Vaak zien we dat deze wensen overeenkomen met onze plannen. In 2018 hebben we 27 complexen samen met bewoners geschouwd.

2.1.2 De Bewonersraad

De Bewonersraad van deltaWonen is een zelfstandige stichting met een eigen bestuur. Het bestuur overlegt over beleid, huurdersbelangen, leefbaarheid, prestatieafspraken en andere bewonersthematiek. Op sommige gebieden is de raad meer dan adviserend. Zij zat bijvoorbeeld bij de prestatieafspraken als volwaardig partner aan tafel. Afgelopen jaar is de Bewonersraad nauw betrokken geweest bij het proces en de inhoud van de huurverhogingen, de jaarlijkse actualisatie van het portefeuillebeleid, prestatieafspraken, de visie op zeggenschap en de nieuwe koers van deltaWonen.

2.2 Samenwerking met sociale partners

2.2.1 Sociale Wijkteams

De Sociale Wijkteams (SWT's) in Zwolle en Wezep zijn zeer belangrijke samenwerkingspartners voor ons. Met hen werken we samen aan vroeg-signaleren van problemen. Ook helpen ze ons om extra hulp of zorg te bieden als een huurder die nodig heeft. De wijkteams hebben een functie met betrekking tot goed en zelfstandig kunnen wonen in een wijk en daarmee ook tot (inter)persoonlijke problematiek. Als wij signaleren dat het niet zo goed gaat met een huurder, zoeken wij de verbinding met het Sociale Wijkteam. Onze maatschappelijke bijdrage gaat verder dan wonen alleen.

De woonconsulenten waren dit jaar aanwezig op het Platform Woonconsulenten Noord en Midden-Nederland. Hier hebben zij met collega-woonconsulenten ervaringen gedeeld over gedragsaanwijzingen, de inclusieve samenleving, volkshuisvestelijke trends, verward gedrag en actualiteiten van het huurrecht. De gemeente Zwolle bood de training Radicalisering aan. Alle woonconsulenten hebben hieraan deelgenomen, zodat we signalen over radicalisering vroegtijdig kunnen oppikken en kunnen doorzetten naar de gemeente.

2.2.2 Laaggeletterdheid

In Nederland hebben 2,5 miljoen volwassenen grote moeite met lezen, schrijven en/of rekenen. Dit is ongeveer 1 op de 9 mensen. Dat betekent dat ook een deel van onze huurders laaggeletterd is. Om deze reden schrijven we alle brieven op B1-niveau (eenvoudig Nederlands). Daarnaast zijn ruim 100 van onze medewerkers getraind om laaggeletterdheid te signaleren. Door deze training kunnen medewerkers de signalen herkennen en de betreffende huurders doorverwijzen naar instanties die hen kunnen helpen.

Binnen deltaWonen hebben we een werkgroep taalcoaches. Iedere afdeling heeft een medewerker in deze werkgroep. Doel is om bewustwording bij (nieuwe) medewerkers te creëren en vervolgens te vergroten binnen heel deltaWonen.

Stichting Lezen & Schrijven koos Zwolle uit voor een landelijke proef om laaggeletterden te helpen. Wehkamp en Zilveren Kruis doen ook mee aan deze proef. De Stichting ziet ons echt als voorbeeldorganisatie: "De manier waarop jullie vanuit jullie maatschappelijke rol actief bezig zijn in het rekening houden met de communicatie richting de doelgroep. Maar ook in het herkennen en doorverwijzen van mensen die moeite hebben met lezen en schrijven." Door onze actieve deelname aan deze proef zijn wij op meerdere plekken geïnterviewd over onze aanpak.

Het initiatief sluit goed aan bij onze ambitie om huurders optimaal te faciliteren, zodat zij kunnen deelnemen aan de samenleving. Als corporatie staan we dicht bij onze huurders. We hebben een belangrijke signaalfunctie bij bijvoorbeeld schulden, laaggeletterdheid en huiselijk geweld.

2.2.3 Kadera

In juli van het afgelopen jaar is door team Leefbaarheid een intentieverklaring getekend voor het project Safe at Home. Kadera, participant in dit Europese project, heeft 15 corporaties vanuit het hele land gevraagd om deel te nemen. Medewerkers van de deelnemende corporaties worden getraind in het signaleren van huiselijk geweld en kindermishandeling. 50 collega's die direct klantcontact hebben (van het KSC tot en met onze vakmannen in de wijk), namen hieraan deel. Wij zijn samen met de andere lokale corporaties betrokken bij de huisvesting van slachtoffers van huiselijk geweld.

2.3 Stakeholdersbijeenkomsten

Jaarlijks organiseren we bijeenkomsten met onze stakeholders. Op 1 juni 2018 deelden we de conceptversie van onze nieuwe koers Groei en Geluk met hen.

De aanwezigen kregen allereerst een inleiding over de nieuwe koers van deltaWonen voor de komende jaren. Daarna hebben verschillende medewerkers de genodigden meegenomen in de 3 belangrijkste thema's van de nieuwe koers; circulariteit, inclusiviteit en geluk. Dit deden zij aan de hand van verhalen die zij vertelden in de 3 thematenten op het terrein van de Kas van Kaat. We vroegen aan de deelnemers om op te schrijven wat zij in de koers bewonderen, waarover zij zich verwonderen en hoe zij zich willen/kunnen verbinden aan onze nieuwe koers.

Daarnaast vroegen we de aanwezigen om in groepjes mee te denken over de nieuwe koers vanuit verschillende rollen (dromer, realist, scepticus, denker). We hebben die middag mooie feedback ontvangen, waarmee we het koersdocument verder hebben vormgegeven.

2.4 Prestatieafspraken

In Zwolle, Kampen en Oldebroek werken we - conform de verplichting in de Woningwet - met prestatieafspraken. Die worden vastgelegd in een 3-ledig overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. In onze 3 gemeenten werken we daarbij intensief samen met de andere corporaties en maken we gezamenlijke prestatieafspraken.

Zwolle

Voor Zwolle lopen de afspraken van 2016-2019. We hebben samen met de huurdersorganisaties, gemeente en andere corporaties gewerkt aan het uitvoeren van de acties in de jaarschijf 2018, en gezamenlijk de acties voor de jaarschijf 2019 bepaald. Daarnaast is in Zwolle in het najaar van 2018 het proces gestart voor nieuwe prestatieafspraken 2020-2023.

Kampen

In Kampen zijn meerjarige afspraken gemaakt voor de periode 2016-2021. Samen met de andere corporatie, Beter Wonen IJsselmuiden, hebben we met de huurdersorganisaties en de gemeente Kampen de activiteiten voor 2018 uitgevoerd en de jaarschijf 2019 bepaald.

Oldebroek

Deze werkwijze hebben we in 2018 voor het eerst ook toegepast in Oldebroek. In Oldebroek zijn meerjarige afspraken gemaakt voor de periode 2018-2023. Samen met de corporatie Omnia Wonen, de huurdersorganisaties en de gemeente Oldebroek hebben we de activiteiten van 2018 uitgevoerd en de jaarschijf 2019 bepaald.

2.5 Zwolse Aanpak

Tegelijkertijd met het proces van de prestatieafspraken loopt in Zwolle de Taskforce Zwolse Aanpak in Conciliumverband. In het Zwols Concilium werken de Zwolse woningcorporaties, marktpartijen, gemeente en provincie al jaren samen om voldoende, kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningen te realiseren.

Namens de corporaties neemt deltaWonen deel aan de Taskforce. De druk op de Zwolse woningmarkt is erg hoog. Er zijn tekorten in alle segmenten van de woningmarkt. Het Concilium heeft in de Zwolse Aanpak een gezamenlijke aanpak gemaakt, gericht op een duurzame versnelling van de woningbouw. Hiervoor pakt de Taskforce meerdere thema's op die de ontwikkeling van de woningbouw in Zwolle raken. Concreet wordt gewerkt aan 5 agenda's:

- Verstedelijking
- Transformatie
- Doorstroming en versnelling
- Betaalbaarheid
- Samenwerking

De Zwolse Aanpak is door de gemeente Zwolle overgenomen en onderdeel van het coalitieakkoord voor deze collegeperiode (2018-2022).

2.6 Smart alliantie

De gemeente Zwolle heeft het initiatief ontvouwd om op het gebied van kunstmatige intelligentie en big data een samenwerkingsverband in het leven te roepen onder de naam Alliantie Smart Zwolle. In de alliantie werken maatschappelijke en commerciële partijen en overheid samen om de leefbaarheid en vitaliteit van de stad te vergroten voor de inwoners van Zwolle. Bestaande en nieuwe vraagstukken worden vanuit slimme technologie, het delen van data en samenwerking in ontwikkeling gebracht. Wij zijn samen met onder meer de gemeente Zwolle, Windesheim, de Rabobank, Vitens, Enexis en Rova partner van het eerste uur. In het najaar tekenden de partners een samenwerkingsconvenant. Pilotprojecten in het SMART-programma waar wij op inzetten:

- de slimme inwoner: benutten van data en kunstmatige intelligentie om betere keuzes te maken in onder meer woonruimteverdeling.
- leefbare wijken: via gecombineerde kaarten komen tot hotspots en plekken van aandacht.
- de energietransitie: inzet van data om te komen tot slimme energietransitie.

2.7 Jaar van de zeggenschap

Ieder jaar staat bij ons in het teken van een bepaald thema. In 2017 en 2018 was dit het thema Zeggenschap. Het doel is om met elkaar uit te vinden waar huurders zeggenschap over willen hebben en hoe we dat kunnen vormgeven.

In 2017 hebben wij over zeggenschap inspirerende gesprekken gevoerd met kritische kenners buiten deltaWonen. Huurders, bestuurders, kenners van de corporatiesector en een kunstenaar (Lucas de Man). Dat deden we om antwoord te krijgen op vragen als: wat is zeggenschap precies? Wat kunnen we ermee? Zijn er grenzen aan zeggenschap? Daarnaast hebben we huurders gevraagd om op een ludieke wijze op de zeepkist te gaan staan en aan te geven waarover zij het voor het zeggen willen hebben. Begin 2018 hebben we deze opbrengsten verdiept tijdens een brede Stadsontmoeting met Club Cele. Dit was een geslaagde avond met circa 60 bezoekers, een mooie mix van huurders, stakeholders, medewerkers van deltaWonen en het werkveld.

Met al deze input hebben we een visie op zeggenschap ontwikkeld. Deze visie is medio 2018 vastgesteld en verwerkt in het koersdocument Groei en Geluk. De visie is vertaald in de publicatie “Minder wij, meer jullie; zeggenschap begint met luisteren” en wordt gedeeld onder stakeholders. In het najaar van 2018 zijn we gestart met de voorbereidingen voor een Raad van Kinderen, om ook hen zeggenschap te geven over onze aanpak op wonen.

2.8 Bewonersbetrokkenheid

Onze huurders gaan niet alleen een relatie met deltaWonen aan, maar ook met hun buurt. Ze worden een buur en dat brengt verantwoordelijkheden met zich mee. Het deel uitmaken van de buurt is een proces dat wij graag faciliteren en stimuleren. We gaan uit van de kracht van de huurder en sturen erop aan dat deze kracht wordt ingezet. Zo maken we samen sterke wijken.

2.8.1 Nette tuinen

Net als in 2017 hebben we in 2018 een aantal straten aangemerkt om tuinen te controleren. Het ging daarbij om hoe netjes de tuin was. Lag er afval in, of stond het vol onkruid? In dat geval kregen mensen een kaartje dat er nog wat werk aan de winkel was. Mensen die hun tuin al netjes op orde hadden, kregen een kaartje met een compliment en daaraan een zakje met bloemzaadjes. De respons was overweldigend, zowel van de wijkconsulenten als van de huurders. Huurders die hun buur al schoffeland tegenkwamen, werden aangestoken en gingen zelf ook aan de slag. De straten waar deze actie is geweest, zien er nu stukken netter uit.

2.8.2 Welkom thuis

6 weken nadat mensen in hun nieuwe sociale huurwoning getrokken zijn, komt de complexbeheerder of wijkconsulent van deltaWonen langs om zich voor te stellen. Hij of zij legt uit wat de huurder van ons mag verwachten en wat wij van hen verwachten. Hierdoor komen we soms situaties tegen waarin we (preventief) hulp kunnen bieden.

2.9 Wonen en zorg

2.9.1 WWZ038

Samenwerken is in Zwolle verankerd in de cultuur. Met het programma WWZ038 zorgen corporaties, zorgorganisaties en de gemeente dat inwoners, eventueel met ondersteuning, zelfstandig kunnen blijven wonen. In 2018 werd WWZ038 in Zwolle en Kampen geëvalueerd. In beide gemeenten heeft de samenwerking meer de vorm van netwerksturing gekregen in plaats van programmasturing. Voor Zwolle gebeurt dit in de vereniging WWZ, het programma WWZ038 is hierin geïntegreerd.

2.9.2 De Oosterenk

In 2018 zijn wij gestart met een gemengd wonen project op de Oosterenklocatie in Zwolle. In 40 semipermanente zelfstandige woningen wonen sinds het voorjaar 7 jonge statushouders en 10 uitstromers vanuit het beschermd wonen samen met 22 andere huurders. Daarnaast is 1 woning ingericht als gemeenschappelijke ‘huiskamer’: een ruimte van waaruit de verschillende samenwerkende partijen werkzaamheden uitvoeren.

De goede samenwerking met de RIBW, Vitree en de gemeente Zwolle toont hier zijn meerwaarde. In dit project dragen wij bij aan inclusief samenleven. Bewoners zoeken elkaar op en organiseren samen dingen. Vanuit het land is er interesse in de ervaringen die wij opdoen met dit project. Zo heeft Aedes-Actiz samen met corporatiemedewerkers uit het land een bezoek aan ons project gebracht.

3 Medewerker in zijn kracht

Medewerkers bij deltaWonen zetten zich elke dag in voor onze huurders. Om dat goed te kunnen doen, is het belangrijk dat zij gelukkig zijn in hun werk, dat zij zingeving, voldoening en plezier ervaren. Onze medewerkers werken aan hun duurzame inzetbaarheid door blijvend te ontwikkelen en te leren, met betrokkenheid en bevologenheid het werk te verrichten, resultaten te behalen, gezond te blijven en het werkvermogen te behouden.

3.1 Visie personeel en organisatie

Wij streven als werkgever naar inclusiviteit: iedereen moet de mogelijkheid hebben om werk uit te voeren dat bij hem of haar past. Bij deltaWonen telt iedere medewerker mee. Iedereen weet wat hij/zij kan bijdragen, zodat we als organisatie samen onze ambities en doelstellingen kunnen waarmaken.

Circulariteit en inclusiviteit staan centraal in onze visie op werkgever- en werknemerschap. De inzetbaarheid is de verantwoordelijkheid van de medewerker. Eigenaarschap is daarom een belangrijk thema binnen onze werkcultuur. Medewerkers ervaren dat zij invulling kunnen geven aan het werk, ondernemerschap kunnen tonen, keuzes kunnen maken en mogen leren.

3.2 Inzetbaarheid

Duurzame inzetbaarheid betekent voor ons niet alleen 'langer werken in goede gezondheid', maar ook langer en kwalitatief zo goed mogelijk in het arbeidsproces blijven. In 2018 hebben we een 1e aanzet gedaan om te komen tot een inzetbaarheidsbeleid. In workshops hebben we met leidinggevendenden inhoud gegeven aan de facetten die een rol spelen bij inzetbaarheid. In 2019 geven we hier verder vorm en inhoud aan.

3.3 Beoordelingsbeleid

In 2018 zijn we een pilot gestart met een nieuwe manier van het maken van jaarafspraken met medewerkers. Medewerkers stellen zich hierbij de vraag wat zij bijdragen, hoe ze leren en groeien in hun werk, hoe ze bijdragen aan het succes van hun team en hoe zij eigenaarschap tonen. Deze afspraken zijn geëvalueerd en aan het eind van het jaar beoordeeld. Deze pilot gaan we in 2019 evalueren en verder ontwikkelen. Daarbij maken we ook keuzes over een nieuwe manier van beoordelen en belonen.

3.4 Ziekteverzuim

In 2018 was het verzuim hoger dan gebruikelijk: 5,23%. Het maximale verzuimpercentage van 4% is niet gehaald. Met name het langdurig verzuim was hoog. De meldingsfrequentie bedroeg 1,1 en dit is lager dan onze doelstelling van maximaal 1,2. Leidinggevendenden brachten onder begeleiding van P&O en de bedrijfsarts inzichten en beïnvloedingsmogelijkheden van inzetbaarheid in kaart. In 2019 werken we dit uit in een actieplan.

3.5 In-, door-, en uitstroom

Medewerkers zien veranderingen niet als een incidentele gebeurtenis, maar als een continu proces om mee te kunnen met de veranderende omgeving. Daarom stimuleren wij hen om zich permanent te ontwikkelen; zij kunnen voortdurend leren en groeien in hun werk. Als organisatie bieden wij hen doorstroommogelijkheden. In 2018 stroomden 7 medewerkers intern door naar een andere functie.

Met de aantrekkende economie neemt de spanning op de arbeidsmarkt toe. Daarmee nemen ook de mogelijkheden toe. Er zijn meer banen, meer vacatures en meer werkenden. Bij deltaWonen stroomden in 2018 23 medewerkers uit. Het merendeel vertrok vanwege een andere dienstbetrekking. Mede daardoor hebben we 10 nieuwe collega's welkom geheten.

3.6 AVG

De AVG geeft onze werknemers meer privacyrechten. De wet stelt strengere eisen aan werkgevers. DeltaWonen heeft maatregelen genomen op het gebied van personeelsadministratie, sollicitanten en het verzuimregistratiesysteem.

4 Organisatie en Processen

Bij deltaWonen staan we nooit stil. We blijven altijd in beweging en zijn altijd op zoek naar verbetering. Van het opnemen van de telefoon tot de uitvoering van een compleet nieuw project: klanttevredenheid en kwaliteit staan voorop. Onze medewerkers werken dan ook continu aan het verbeteren van de productiviteit en de kwaliteit van onze producten en diensten.

4.1 Groei en Geluk

Nieuwe tijden vragen om een herbezinning op onze positie en maatschappelijke meerwaarde als woningcorporatie. Ze vragen ook om een nieuwe koers. Omdat óók de huurder van de toekomst op ons moet kunnen rekenen. En omdat we klaar willen zijn om de kansen van morgen te pakken. Maar bovenal omdat er, door nieuwe technologieën en inzichten, nieuwe wegen te bewandelen zijn op weg naar de verwezenlijking van onze ambities.

Onze nieuwe koers heeft de naam Groei en Geluk. Hiermee zijn we klaar voor de toekomst, waarin we - net als vandaag - op professionele, respectvolle, verbindende en verrassende wijze zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs.

Groei en Geluk is het logische vervolg op Durf en Duurzaamheid 2.0. Geen revolutie, maar een evolutie. Met Durf en Duurzaamheid hebben we gewerkt aan belangrijke voorwaarden voor duurzame groei. Nu zetten we die groei verder door. Daarmee bedoelen we niet zozeer de groei van het aantal sociale huurwoningen, hoewel we blijven werken aan voldoende beschikbare huurwoningen bij een stijgende vraag. Veel meer bedoelen we de groei naar een nieuwe samenleving, waarin circulariteit en inclusiviteit de belangrijkste maatschappelijke pijlers zijn. Daarbij sluiten we aan bij groeiambities van de regio Zwolle. Groeiambities als het gaat om ondernemen, werken, leren en wonen. We doelen ook op de (persoonlijke) groei van alle mensen die in onze huurwoningen hun leven vormgeven en zeker ook op de persoonlijke en professionele houding van onze medewerkers die elke dag weer klaarstaan voor onze huurders.

Groei leidt tot geluk. Mensen kunnen groeien als zij hun basis op orde hebben; als zij een veilige woonplek hebben van waaruit zij hun leven kunnen opbouwen. Als zij kunnen meedoen in de maatschappij en sociale contacten hebben. Als zij het gevoel hebben dat er naar hen geluisterd wordt en dat ze er toe doen. In Durf en Duurzaamheid hadden we het over zingeving en plezier. In Groei en Geluk voegen we hier voldoening aan toe. Want zingeving, voldoening en plezier vormen de basis voor geluk. Als woningcorporatie dragen wij met onze woningen en activiteiten bij aan de basis voor groei en geluk!

Groei en Geluk is gemaakt met medewerkers en stakeholders en sluit aan bij de huidige tijdsgeest. Het is een document dat continu in ontwikkeling is, omdat we het steeds actueel willen houden. Voortschrijdende inzichten moeten een plek krijgen, evenals nieuwe activiteiten die bijdragen aan ons bestaansrecht. Ook bij het verbeteren en het aanvullen van het plan spelen collega's en stakeholders een belangrijke rol.

4.2 Organisatie

Een nieuwe koers vraagt ons om nog eens kritisch te kijken naar onze organisatiestructuur. Om de ambitie in Groei en Geluk te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om een aantal wijzigingen in de structuur door te voeren. Zo hebben we gekeken naar waar afdelingen/activiteiten logischerwijs het beste thuishoren. Waar voegen ze het meest (klant)waarde toe? Het benutten van (big) data is van essentieel belang, daarom hebben we ervoor gekozen om een nieuwe afdeling in te richten waar Data, Informatievoorziening en Lean samen gaan werken. In 2019 krijgt deze afdeling vorm.

4.3 De Woningwet in 2018

Alle zaken met betrekking tot de Woningwet zijn inmiddels onderdeel geworden van de reguliere bedrijfsvoering. Ten aanzien van de woningen vond in 2018 de scheiding in de administratie (DAEB niet-DAEB) plaats. Meer hierover staat beschreven in hoofdstuk 6. Daarnaast hebben we een aantal wijzigingen in de statuten doorgevoerd. Hierover leest u meer in het verslag van de raad van commissarissen.

4.4 Implementatie primair systeem

Het primair systeem First NOA wordt sinds 1 januari 2019 niet meer onderhouden door leverancier NCCW. Daarom was het zaak dit systeem, waarmee we sinds 2007 werkten, tijdig te vervangen. Na een uitgebreid selectietraject in 2017 hebben we Dynamics Empire van softwarebedrijf cegeka-dsa gekozen als nieuw primair systeem. De implementatie van Dynamics Empire ging in september 2017 van start onder de projectnaam Het Glazen Huis.

Het primair systeem ondersteunt ons bij nagenoeg alle processen. De belangrijkste doelstelling van de implementatie van Dynamics Empire was het veiligstellen van de continuïteit van de bedrijfsvoering. Tegelijkertijd biedt Dynamics Empire mogelijkheden tot verbetering van klantwaarde, medewerkerstevredenheid en efficiency.

We hebben de implementatie daarom ook aangegrepen om te werken aan het verbeteren van onze klant- en bedrijfsprocessen. Uitgangspunt is de Best Practice (procesuitwerkingen en systeeminrichting) van Dynamics Empire. Waar deze Best Practice-inrichting niet paste, hebben we aan de hand van baten, kosten en tijd een afweging gemaakt of het deltaWonen-proces dan wel de systeeminrichting werd bijgesteld.

Voor het implementatieproject Het Glazen Huis hebben we een projectorganisatie ingericht waarbij procesexperts een cruciale spilfunctie vervulden. Zo werd eigenaarschap succesvol in de praktijk gebracht en werd de lijnorganisatie optimaal betrokken bij de implementatie. Door een gedegen planning, strakke sturing en goede samenwerking konden we op 22 juni 2018 live gaan. Zo is ruim vóór de absolute deadline van 31 december de prolongatie voor de maand juli 2018 al succesvol in het nieuwe primair systeem uitgevoerd. Op 31 december 2018 konden we een langdurige samenwerking met NCCW met een gerust hart formeel afsluiten.

4.5 Lean: Onze Manier Van Werken

Het jaar 2018 stond in het teken van het implementeren van het nieuwe primair systeem. De lean-methode Onze Manier Van Werken is in dit traject verder geprofessionaliseerd en ingevoerd als bedrijfsstandaard. Op basis hiervan worden processen en de risico's die we daarbij lopen, uitgewerkt. Daarnaast zijn meerdere medewerkers betrokken bij het maken en gebruiken van procesdocumenten. Het algehele kennisniveau is hiermee verbreed.

Ook hebben de betrokken medewerkers de veranderingen en de gevolgen vanuit het nieuwe systeem op een procesgerichte manier geanalyseerd en geoptimaliseerd. De dag- en weekstarts hadden hierin een grote bijdrage. Hiermee zijn mooie stappen gezet in het vergroten van eigenaarschap en talentontwikkeling.

Daarnaast hebben we na een zorgvuldige selectie en analyse Mavim als procesmodelleersysteem in gebruik genomen. In Mavim kunnen medewerkers allerlei relevante procesdocumentatie gestructureerd vastleggen. Naast het procesdocument zelf betreft dit aanverwante zaken als werkinstructies en procedurebeschrijvingen. Het systeem is ingericht volgens de structuur en opbouw van het deltaWonen procesmodel. Hierbij hebben we zoveel mogelijk aangehaakt bij het branchebrede CORA-procesmodel.

4.5.1 Interne Succesviering

De lean-werkmethode biedt medewerkers en afdelingen mogelijkheden om processen beter in te richten en verbeteringen door te voeren. Elk kwartaal inventariseren we welke processen we daardoor kunnen verbeteren. Iedere procesverbetering is een succes en dat vieren we eens per kwartaal met alle medewerkers tijdens de zogenaamde successenviering.

4.6 Integriteit

We doen veel om de integriteit van de corporatie en de sector te versterken. In 2018 deden we inhoudelijke aanpassingen in de integriteitscode (op het gebied van privacygevoelige informatie, social media en nevenfuncties). Deze stemmen we in 2019 verder af met de ondernemingsraad en de raad van commissarissen en vervolgens met de organisatie. Verder gaan we in 2019 aan de slag met het verwerken van de input uit de zogenaamde dilemma sessies die we in 2017 hebben gehouden. In deze gesprekken gingen medewerkers met elkaar in gesprek over het thema integriteit.

4.7 Privacywetgeving

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is formeel van kracht geworden op 25 mei 2018. Met het interne project Gegevensbescherming hebben we vanaf eind 2016 gewerkt aan de gevolgen van deze nieuwe wetgeving. Dit resulteerde op 23 mei 2018 in een In Control Verklaring met betrekking tot de AVG. Deze verklaring is afgegeven door DPA B-Able, specialist op het gebied van compliance & risk. In de zomer en het najaar van 2018 zijn vooral acties op het gebied van bewustwording uitgevoerd. Aan de actualisatie en optimalisatie van gegevensregistraties werd eind 2018 nog gewerkt.

De procedure rondom Datalekken is volledig operationeel. Tot en met december 2018 waren er in totaal (gerekend vanaf 1 januari 2016) 21 datalekken. Hiervan zijn 12 datalekken conform de voorschriften gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Van de overige datalekken was de impact zo gering dat melding niet nodig was. Omdat onoplettendheid in de meeste gevallen de oorzaak van het lek vormde, is de bewustwording onder medewerkers vergroot met behulp van presentaties, publicaties (fysiek en online) en interne nieuwsitems met verwijzingen naar de procedure Datalekken en een vragen- en antwoordenlijst.

4.8 Visitatie

DeltaWonen laat zich, conform de wetgeving, iedere 4 jaar visiteren. Een visitatiecommissie kijkt of we de juiste dingen doen en of we deze dingen ook goed doen. Door middel van het rapport van de onafhankelijke commissie leggen we verantwoording af en krijgen we handvatten om onze eigen prestaties te verbeteren. In 2018 vond de visitatie plaats over de periode 2014-2017. De beoordeling vond plaats op basis van (financiële) stukken (waaronder de door ons opgestelde position paper, factsheets en een terugblik op de vorige visitatie), de uitkomsten van gesprekken die de commissie met stakeholders heeft gevoerd en de uitkomsten van enquêtes onder stakeholders.

De visitatiecommissie keek naar 4 onderdelen in de laatste 4 jaar, namelijk naar onze maatschappelijke prestaties, naar de manier waarop we belanghouders betrokken, naar onze financiële bedrijfsvoering en naar toezicht en bestuur (governance).

Prestatiegebieden	2014	2018
Presteren naar opgave en ambities	7,1	7,2
Presteren volgens stakeholders	7,1	7,2
Presteren naar vermogen	7,7	7,7
Governance	7,2	7,2

Oordeel visitatiecommissie 2018

De visitatiecommissie zegt over deltaWonen: 'Het is een professionele organisatie die zich doorontwikkelt. De corporatie is actief om zowel de kwaliteit als de kwantiteit van de sociale woningvoorraad af te stemmen op de behoefte van de klant en markt. Medewerkers krijgen de ruimte om zelf invulling te geven aan de visie en de strategie'. Wel raadt de commissie ons aan om oog te blijven houden voor een gezonde balans tussen ambities en werkdruk en om nóg meer de verdieping op te zoeken in de samenwerking met partnerorganisaties.

Wij zijn trots op de behaalde resultaten. De afgelopen 4 jaar waren turbulent. De vraag naar goedkope huurwoningen nam toe, de verhuurdersheffing steeg en de regelgeving werd verzaamd met invoering van de herziene woningwet en de nieuwe Governancecode. Ondanks dat, hebben we op alle gebieden mooie prestaties geleverd. Met de inzichten van de visitatie kunnen wij onze relatie met de huurders, de samenwerking met stakeholders én onze dienstverlening en bedrijfsvoering verder verbeteren.

Het rapport en de schriftelijke reactie van de bestuurder en de raad van commissarissen zijn te vinden op de website van deltaWonen: www.deltawonen.nl.

5 Duurzaam Bouwen & Ontwikkelen

In 2018 hadden we te maken met een economie die weer op volle toeren draaide. Dit betekende voor deltaWonen alle hensen aan dek om te voldoen aan de geplande opgave. De deltaWonen regio - de gemeenten Zwolle, Kampen en Oldebroek - is een groeiregio met veel vraag naar woningen. Wij voelen ons verantwoordelijk voor de beschikbaarheid, duurzame kwaliteit en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

5.1 Strategisch Voorraadbeleid

In het strategisch voorraadbeleid zijn de doelstellingen voor de vastgoedportefeuille vastgelegd. In 2018 hebben we verschillende doelstellingen uit het Strategisch Voorraadbeleid gerealiseerd. Dit had in het bijzonder betrekking op het bouwen van semipermanente woningen en het verminderen van verkoop, zodat meer woningen beschikbaar blijven voor de sociale huur. Om de wachtlijsten te verkorten, willen we jaarlijks onze voorraad uitbreiden met circa 125 sociale huurwoningen. Dit doen we door een combinatie van nieuwbouw, sloop en verkoop van bestaand bezit. Ook de doelstelling met betrekking tot duurzaamheid is een belangrijk thema in het Strategisch Voorraadbeleid. Ons doel is om in 2024 alle woningen op tenminste Energie Index 1,37 (het voormalige label B) te hebben.

Het doen van onderzoek is een doorlopend proces waarmee we de woningmarktopgave scherp houden. In samenwerking met de gemeenten en collega-corporaties, hebben we in 2017 in al onze werkgebieden woningmarktonderzoek verricht. Mede op basis van deze input hebben we in 2018 een start gemaakt met het actualiseren van het portefeuilleplan. In dit plan geven we voor elk van onze werkgebieden (Zwolle, Kampen, Oldebroek) aan hoe we willen dat de woningvoorraad zich de komende 10-15 jaar gaat ontwikkelen. Het continu actueel houden van het Strategisch Voorraadbeleid versnelt de besluitvorming. Dat is prettig voor medewerkers en huurders.

5.2 Verkoop

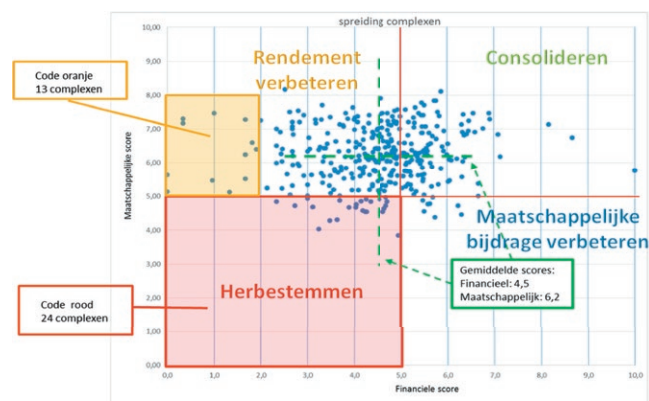
Conform de afspraken hebben we 25 sociale huurwoningen verkocht. 12 hiervan stonden in Zwolle, 8 in Kampen en 5 in Oldebroek. In 2018 is er geen bedrijfsonroerendgoed verkocht.

5.3 Asset management

Op basis van de doelstellingen van het Strategisch Voorraadbeleid kijken we op complexniveau naar onze investeringen. Voorafgaand aan definitieve investeringskeuzes wegen we verschillende scenario's tegen elkaar af. Dat doen we op basis van maatschappelijke, markttechnische, bouwtechnische en financiële argumenten. Dit maken we expliciet in startnotities en fasedocumenten die in het managementteam worden besproken en vastgesteld. We werken met een financieel streefrendement en een financieel 'rock-bottom'-rendement dat altijd minimaal moet worden gerealiseerd. Zo geven we concreet invulling aan rendementsturing op complexniveau.

In 2018 is de maatschappelijke score van complexen uitgewerkt. Deze score is in een diagram afgezet tegen de financiële score van het complex.

Complexanalyse - strategieën



Op deze manier is heel snel inzichtelijk in welke mate complexen voldoen aan onze maatschappelijke en financiële normen. In de complexsessies in 2018 hebben we voor het eerst gewerkt met deze complexscores. Op basis van de score kunnen we op complexniveau sturing geven, gericht op verbetering van het financiële of maatschappelijke rendement. Prioriteit ligt daarbij bij de complexen in het kwadrant linksonder, complexen die zowel financieel als maatschappelijk onvoldoende scores.

5.4 Nieuwbouw

De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn soms lang. Wij willen deze graag verkorten of in ieder geval niet verder laten oplopen. Daarom zijn we in 2015 met de gemeente Zwolle overeengekomen om een versnellingsactie te starten. Deze actie staat los van de bouwprojecten die al in de planning stonden. De afspraak gaat over het versneld opleveren van in totaal 445 extra woningen in Zwolle. Hiervan bouwt deltaWonen 311 woningen en SWZ neemt 84 woningen (projecten Schubertstraat en Feniks) voor haar rekening.

Daarnaast worden 50 woningen van het project Hanzebad verdeeld tussen onze collega-corporaties SWZ en Openbaar Belang. In de basisafpraak met de gemeente was afgesproken dat de collega-corporaties een deel van de productie mochten overnemen van deltaWonen. De afgelopen jaren zijn hier al flink wat stappen in gezet. Inmiddels hebben we zelfs een groot deel van de doelstelling gehaald: in 2018 werden 103 woningen door deltaWonen opgeleverd. We realiseren dit door compacter te bouwen en te kijken naar slimme samenwerkingen met de aannemers. Onze LEAN-werkmethode speelt hierin een grote rol. In de meerjarenbegroting staat het voornemen om in de periode 2018-2027 circa 250 nieuwe sociale huurwoningen in Zwolle te realiseren.

5.4.1 Vastgoedprojecten in aanbouw

In 2018 zijn we aan de slag gegaan met de bouw van verschillende nieuwbouwprojecten. Waar 2016 het jaar van planning was, was 2017 het jaar van voeten in de klei en 'stenen stapelen'. In 2018 gingen we voortvarend verder en op weg naar een veelheid aan opleveringen. Hieronder volgt een opsomming van de nieuwbouwprojecten waarmee we in 2018 zijn gestart:

Kanonsteeg Zwolle

De Kanonsteeg is een locatie uit de versnellingsactie. In 2018 is het ontwerptraject en de omgevingsvergunning afgerond. In december is de locatie aan deltaWonen overgedragen. In januari 2019 zijn we gestart met de sloop- en saneringswerkzaamheden van de bestaande opstallen. In maart 2019 is gestart met de bouw van de 14 appartementen.

Kop van Hoog Zwolle

In 2017 is de overeenkomst van het project Kop van Hoog tussen Nijhuis Bouw en deltaWonen ondertekend. Het gaat om de ontwikkeling en realisatie van 41 sociale huurappartementen. Binnen hetzelfde wooncomplex realiseert Nijhuis Bouw ook nog 36 koopappartementen, 3 koopwoningen en circa 300 m² commerciële ruimtes. In september 2018 is gestart met de bouw van de parkeergarage. Volgens planning worden vanaf medio 2020 de eerste appartementen opgeleverd.

Theodorahof Zwolle

Achter de Harm Smeengekade in Zwolle ligt een voormalig kloostercomplex. Het klooster is gesloopt, alleen de kapel is blijven staan. In de binnentuin van het kloostercomplex realiseren we 17 appartementen en 5 eengezinswoningen. Het gaat om appartementen voor 1 of 2 persoonshuishoudens. De 5 woningen en de 17 appartementen werden in de eerste helft van 2019 opgeleverd.

Hobbemaschool Zwolle

De Hobbemaschool is onderdeel van de versnellingsactie. Het is een voormalige school waarin 18 appartementen in het schoolgebouw en 4 appartementen op de voormalige speelplaats werden gerealiseerd. Alle woningen hebben een eigen parkeerplaats op het terrein en de tuin is gemeenschappelijk.

Merelstraat Hattemerbroek

Aan de Merelstraat zijn 5 levensloopbestendige huurwoningen gebouwd. De woningen hebben een woonkamer, keuken, slaapkamer en douche op de begane grond en zijn zeer energiezuinig. Op de 1e verdieping is een ruime zolder. De woningen zijn geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens. De woningen werden begin 2019 opgeleverd.

5.4.2 Opgeleverde vastgoedprojecten

Harm Smeengekade 20 Zwolle

Een lange tijd van voorbereiding en planontwikkeling ging eraan vooraf: de renovatie van de Harm Smeengekade 20 in Zwolle. Het voormalige verzorgingshuis staat op een prominente stadslocatie en is het decor van 26 sociale huurwoningen en 39 koopwoningen. Een uniek project: de koop- en huurwoningen werden in samenwerking met een marktpartij ontwikkeld binnen het bestaande casco van de hoogbouw. De huurwoningen zijn in juli 2018 opgeleverd.

Knarrenhof Zwolle

De Knarrenhof is een project dat in Collectief Opdrachtgeverschap tot ontwikkeling is gekomen en waar senioren langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen doordat men hier naar elkaar omkijkt. De Knarrenhof is een mooi voorbeeld van hoe we meedenken in de wensen van onze huurders. 5 maanden vóór de bouwstart waren alle 48 woningen verhuurd of verkocht. Hiervan zijn 14 sociale huurwoningen van deltaWonen en 34 koopwoningen. In april 2017 werd de bouw aangevangen, in 2017 werden de eerste woningen opgeleverd, het restant werd begin 2018 opgeleverd.

Oosterenk Zwolle

In februari 2018 is het project Oosterenk opgeleverd. Het project bestaat uit 40 semipermanente appartementen. Met de gemeente is de afspraak gemaakt dat de appartementen maximaal 10 jaar mogen blijven staan.

Katwolderplein blok B Zwolle

Katwolderplein blok B is een locatie uit de versnellingsactie. Na de aanbesteding is de bouw gestart in oktober 2017. Het complex is opgeleverd in november 2018. Er zijn 6 grondgebonden woningen en 42 appartementen gerealiseerd.

Reggelaan Zwolle

De Reggelaan is een locatie uit de versnellingsactie waar in eerste instantie grondgebonden woningen waren gepland. Op een voorlichtingsavond in de buurt bleek vraag te zijn naar levensloopbestendige woningen, waarop het programma is gewijzigd. Na een aanbesteding is in februari 2018 gestart met de bouw van 18 levensloopbestendige woningen. De woningen zijn eind oktober 2018 opgeleverd. Bij de toewijzing van de woningen is voorrang gegeven aan de huurders uit de wijk.

Spoorlaan Wezep

In 2017 is begonnen met de sloop van 11 onder- en bovenwoningen. In 2018 zijn 12 eengezinswoningen gerealiseerd. De woningen zijn Nul Op de Meter uitgevoerd. Dit houdt in dat er zoveel zonnepanelen op het dak zijn gelegd dat over een jaar gezien het elektriciteitsverbruik, voor zowel de woning zelf als voor het huishoudelijk gebruik, neutraal is.

Bordeaux Zwolle

Eind december 2018 is het project Bordeaux opgeleverd aan de huurders. Het project ligt aan de Noordzeelaan in Zwolle en bestaat uit 25 appartementen. Het project betrof de verbouw van een bestaand kantorencomplex tot appartementen. Alle appartementen zijn aangesloten op een lokaal warmtenet dat de appartementen voorziet van warmte en warm water. Doordat de bewoners op elektriciteit koken, zijn de appartementen geheel gasloos.

Friesewal/Dijkstraat Zwolle

De Friesewal is een locatie op een bestaande parkeergarage uit de versnellingsactie. Er zijn in november 2018 37 appartementen opgeleverd. Het voormalige parkeerdek is ingericht met een mos-sedum dak: een groen dak met mos en sedumplantjes. De woningen hebben geen parkeerplaats. Huurders met een auto kunnen een gebruikersovereenkomst met de gemeente afsluiten voor de onderliggende parkeergarage.

Schokkersstraat Kampen

In maart 2018 zijn aan de Schokkersstraat in Kampen 20 verouderde duplexwoningen gesloopt. Hiervoor in de plaats zijn 12 grondgebonden woningen gebouwd. Deze locatie ligt in een dichtbebouwde wijk aan een doodlopende straat. Om de overlast voor deze bewoners zo veel mogelijk te beperken, is gekozen voor een bouwsysteem met een zeer korte bouwtijd. De nieuwbouwwoningen zijn daarom groten-deels in de fabriek gemaakt en ter plaatse gemonteerd. De nieuwe woningen zijn in september 2018 opgeleverd.

5.5 E-renovaties & Planmatig Onderhoud

2018 was het 5e jaar van de E-renovaties. In die 5 jaren zijn 4.031 woningen verduurzaamd, waarvan 947 woningen in 2018. Het deelnemingspercentage lag de afgelopen jaar bijzonder hoog, maar liefst 97% van de huurders liet hun woning renoveren. De E-renovaties hebben aantoonbaar effect. De Energie Index is gedaald van 1,60 in 2017 naar 1,45 in 2018.

Tijdens de woningrenovatie is persoonlijke aandacht voor de huurder erg belangrijk. Daarom zetten we bewonersbegeleiders in bij onze renovatieprojecten. Zij zijn het 1e aanspreekpunt voor onze huurders en kunnen antwoord geven op vrijwel alle renovatievragen. Verbouwingen zijn vaak niet leuk voor de huurder, maar de resultaten zijn wel fijn: minder maandelijkse kosten en meer comfort in de woning.

We betrekken huurders bij het maken van verbouwkeuzes, zoals bijvoorbeeld kleur- en materiaalgebruik. Daarnaast streven we ernaar om bij iedere huurder maximaal 2 weken bezig te zijn, iets wat gelukkig vrijwel altijd lukt. Waar nodig ondersteunen we ook bij de voorbereidingen voor de renovatie. In de praktijk merken we dat zo'n 90% van de huurders dit zelf kan. Voor de 10% voor wie dit niet lukt, zoeken we samen naar oplossingen, bijvoorbeeld voor het verzetten van spullen of het omgaan met geluidsoverlast.

De Energieproeftuin

Een mooi voorbeeld van onze zoektocht naar verduurzaming en beperking van CO₂-uitstoot is het project 'De Energieproeftuin'. In 46 jaren 60-woningen in de Zwolse wijk Berkum hebben we samen met bewoners en partnerorganisaties naar de beste en meest rendabele oplossingen gezocht om de woningen energiezuinig en comfortabel te maken.

Zo zijn er bijvoorbeeld warmtepompen en hybride systemen geplaatst en zijn er verschillende bouwkundige isolatievarianten toegepast. We kijken samen met de bewoners naar wat wel, en vooral naar wat niet werkt, en welke oplossing daadwerkelijk goed presteert, ook in financiële zin.

Alle woningen worden gedurende 10 jaar gemonitord op verbruik, zodat we de prestaties kunnen beoordelen en inzetten voor de duizenden woningen die we de komende jaren gaan verduurzamen.

5.6 Dagelijks Onderhoud

In 2018 zijn de kosten van reparatieonderhoud gestegen. Dit komt met name door een toename in de complexe klachten die niet in de meerjarige onderhoudsbegroting werden meegenomen, zoals werkzaamheden aan riolering en intercominstallaties. Ook hebben de extreme weersomstandigheden in 2018 een rol gespeeld. Onze eigen dienst kon minder productie leveren door een hoog ziekteverzuim en de implementatie van een nieuw automatiseringssysteem. Daardoor is er meer uitbesteed in een markt waar de prijzen sterk zijn gestegen (6-10%).

We hebben voor 2018 een budgetprognose gemaakt. Als basis daarvoor gold het verwachte aantal reparatieverzoeken en mutaties over geheel 2016 en over de eerste 6 maanden van 2017. In deze meerjarenbegroting hebben we vanaf 2018 rekening gehouden met een bedrag van € 368,- per woning per jaar voor klachten en mutatieonderhoud. Bij het definitief vaststellen van de begroting van 2018 hebben we een bezuiniging ingerekend van € 310.000,-. Deze bezuiniging hebben we niet kunnen realiseren door de explosieve prijsstijging in de bouwkolom. Ook is er meer uitbesteed en zijn er zijn meer na-renovaties geboekt binnen Dagelijks Onderhoud ten opzichte van 2017.

Ondanks de sterke focus op het implementeren van een nieuw automatiseringssysteem, heeft de afdeling Dagelijks Onderhoud haar klanttevredenheidsscore op peil kunnen houden (7,8). In 2018 zijn we gestart met het inrichten van het kwaliteitslabel EFQ als vervanger van het kwaliteitslabel MQM. EFQ is qua niveau te vergelijken met ISO 2001. In 2019 vindt de eerste audit plaats.

5.7 Strategische samenwerking met aannemers

Opdrachtgeverschap en de wijze waarop we samenwerken met partijen binnen de bouwbranche is momenteel sterk in ontwikkeling. Hierbij is sprake van een verschuiving van het voorschrijven naar het uitdagen van marktpartijen om met de meeste optimale oplossing voor onze bouw- of renovatieopgave te komen. In tegenstelling tot de 'laagste prijs' en de 'initiële investeringskosten' leggen we de focus hiermee op een optimale prijs-kwaliteitverhouding, total cost of ownership en klantwaarde. Door deze verbeterde vorm van opdrachtgeverschap kunnen we goed presterende partijen langetermijnperspectief bieden en aan ons binden. Dit is noodzakelijk vanwege de huidige krapte op de markt ten aanzien van uitvoeringscapaciteit, wat weer tot prijsstijgingen leidt.

Met onze partners zoeken we naar gemeenschappelijke belangen en focussen we ons op de langetermijnresultaten. Uiteindelijk draagt dit bij aan de tevredenheid van onze huurders en het ervaren van zingeving, voldoening en plezier van medewerkers.

Energietransitie

Door gebruik te maken van kennis uit de markt en het stimuleren van innovatie komen we, bijvoorbeeld op het gebied van de energietransitie, tot betere oplossingen. Een voorbeeld hiervan is De Energieproeftuin in de Zwolse wijk Berkum. In 2018 zijn we gestart met het opnemen van circulariteit in onze uitvragen. We verwachten van onze ketenpartners dat zij meedenken over innovatieve oplossingen met gebruik van duurzaam geproduceerde, hernieuwbare grondstoffen, hoogwaardige recycling en zo min mogelijk afval.

Bovengenoemde ontwikkelingen kunnen uiteindelijk leiden tot meer standaardisatie en industrialisatie in de bouw- en renovatiesector. Doordat marktpartijen projectoverstijgende continuïteit wordt geboden, zijn zij meer geneigd om hierin te investeren. Daarnaast is deze ontwikkeling noodzakelijk om de benodigde kostenreductie en de opschaling van de verduurzaming te bereiken.

Inclusiviteit

Als werkgever en opdrachtgever streven we naar inclusiviteit. Wij vinden het belangrijk dat iedereen de mogelijkheid heeft om werk uit te voeren dat bij hem of haar past. Door een projectoverstijgende en langetermijnsamenwerking met marktpartijen kunnen we meer bereiken op het gebied van Social Return On Investment.

Om deze doelen en ambities te verwezenlijken zijn we in 2018 met een aantal samenwerkingspartners gestart met het verkennen van een verregaande strategische samenwerking.

5.8 KPI's

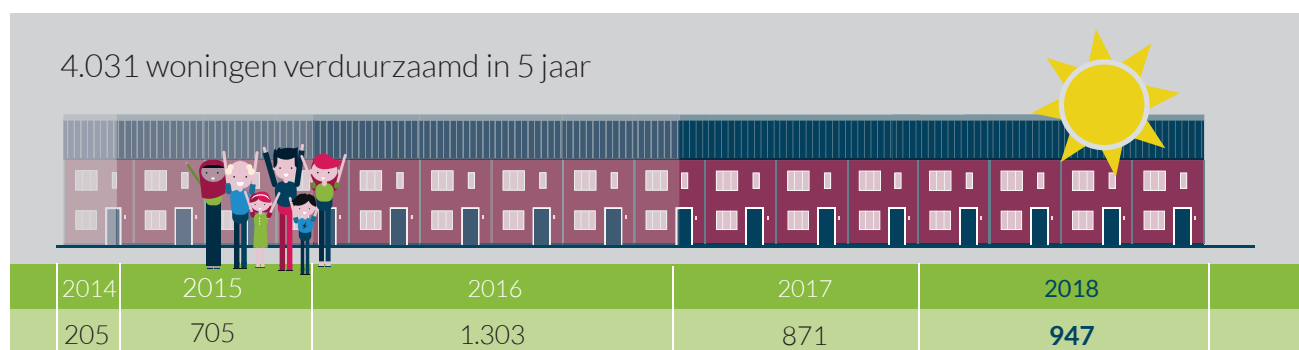


Duurzaamheidsambitie

Onze ambitie is om alle woningen in 2024 op tenminste Energie Index 1,37 (het voormalige level B) te hebben.

Realisatie E-renovatie en planmatig onderhoud

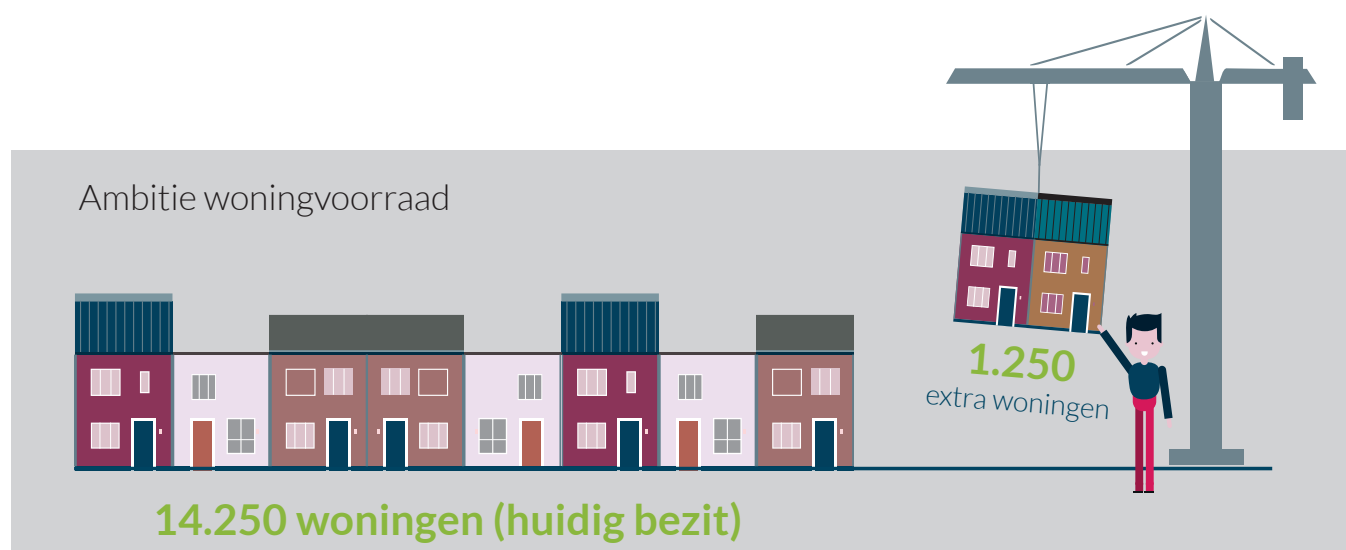
Eerder in dit hoofdstuk deelden we het succes van de E-renovaties en de betrokkenheid van onze huurders hierin. Dit is hoe de verduurzaming vordert:



De afgelopen 5 jaar zijn er 4.031 woningen verduurzaamd. De E-renovaties hebben aantoonbaar effect. De Energie Index is gedaald van 1,60 (2017) naar 1,45 in 2018.

Omvang woningportefeuille

Onze portefeuille heeft op dit moment circa 14.250 woningen (zelfstandig en onzelfstandig). We streven ernaar om in de komende jaren onze woningvoorraad met circa 1.250 woningen uit te breiden.



6 Financieel Gezond

We willen met onze woningvoorraad klaar zijn voor een nieuwe samenleving en veranderende woonwensen van onze (toekomstige) klanten. Hierbij richten wij ons op voldoende betaalbare woningen voor onze huurders. Om dit te realiseren is financieel rendement dé pijler voor een gezond toekomstscenario. Iedereen heeft recht op een goede en betaalbare woning. Daar werken we bij deltaWonen dagelijks met veel plezier aan. Hierbij hebben we hoge ambities als het gaat om duurzaamheid, betaalbaarheid en kwaliteit van onze woningen.

We hebben een solide toekomstplan ontwikkeld voor onze woningvoorraad, waarbij we niet hebben hoeven nuanceren op onze ambitie. Het toekomstplan past binnen onze financiële kaders. Het voeren van een gematigd huurbeleid draagt bij aan de betaalbaarheid van wonen. Met de ontwikkeling van goedkopere huisvestingsprojecten kunnen we de toenemende druk op de woningmarkt grotendeels opvangen. In de periode 2017-2020 willen we in Zwolle en Kampen semipermanente woningen aan ons bezit toevoegen. Het project Oosteren is hier een voorbeeld van. Daarnaast hebben we in onze meerjarenbegroting de komende jaren ingezet op groei van onze woningvoorraad in Zwolle en Kampen met circa 1.250 woningen door een combinatie van nieuwbouw, sloop en minder verkoop van bestaand bezit. Van deze doelstellingen hebben we in 2018 191 permanente woningen gerealiseerd. Verder gaan we het redden om de afspraak die corporaties met Aedes hebben gemaakt in het energieconvenant meer dan te behalen, door in 2024 voor het hele bezit minimaal een energielabel B te hebben.

Wij blijven een scherpe focus houden op onze bedrijfslasten. Dit realiseren wij door continu te zoeken naar manieren waarop we onze werkprocessen kunnen bijschaven en optimaliseren, terwijl we tegelijkertijd onze dienstverlening verbeteren. In 2018 hebben we volop gewerkt aan de implementatie van een woonruimteverdeelsysteem en een nieuw primair systeem voor klantgegevens. Met deze systemen is deltaWonen klaar haar dienstverlening steeds te optimaliseren en moderniseren, zodat we onze klanten beter en sneller helpen bij vragen of (levens-)ontwikkelingen. Zoals gezegd: iedereen heeft recht op een goede en betaalbare woning, waarbij we allereerst staan voor een respectvolle, professionele en verrassende dienstverlening in verbinding met onze klanten.

Het in 2017 vastgestelde Reglement Financieel Beleid en Beheer vormt de basis voor de financiële sturing binnen deltaWonen.

6.1 Meerjarenbegroting 2018-2027

Tijdens het proces van de Meerjarenbegroting 2018-2027 bleek dat we opnieuw naar de haalbaarheid van een aantal plannen moesten kijken. Aanleiding daarvoor was het financieel toetsingskader dat we moesten gebruiken voor de beoordeling van het splitsingsvoorstel (splitsen van DAEB en niet-DAEB). Naar aanleiding van de uitkomsten van de toetsing hebben we onze bedrijfslasten verlaagd. Na deze aanpassingen voldeed de begroting aan de normen, met uitzondering van de toets op de onderhoudskosten. Dit komt vooral door extra uitgaven door nieuwe regelgeving en de ambitie in de E-renovatie.

De doorgevoerde aanpassingen in de Meerjarenbegroting 2018-2027 hebben geen effect op onze strategie en ambities. Het investeringsniveau is niet bijgesteld. We kunnen dus maximaal blijven inzetten op de nieuwbouw van sociale huurwoningen en het verduurzamen van ons bestaande bezit. Gelukkig, want 1 van onze belangrijkste opgaven voor de aankomende jaren is het betaalbaar en beschikbaar houden van sociale huurwoningen voor mensen met een smalle beurs.

6.2 Business Intelligence

Om de voortgang van onze strategische doelen zo goed mogelijk te monitoren, werken we met een Business Intelligencetool. We weten met welke activiteiten we onze strategische ambities kunnen realiseren. De voortgang in deze activiteiten monitoren we met dashboards. Hierdoor kunnen we, waar nodig, vroeg bijsturen.

In 2018 hebben we nog een grote ambitie op het gebied van Business Intelligence gerealiseerd. We hebben een nieuw primair systeem in gebruik genomen: Dynamics Empire. Dit nieuwe systeem past bij de scherpe ambities die wij als corporatie hebben. Dynamics Empire biedt ons meer mogelijkheden om informatie op allerlei werkelden binnen het primair proces toegankelijk te maken in een dashboard, zowel op operationeel als tactisch en strategisch niveau. We hebben in 2018 gekozen voor een nieuw platform voor Business Intelligence: Power BI, als onderdeel van Dynamics Empire. Hierdoor zal Business Intelligence de komende jaren meer onderdeel worden binnen onze klant- en bedrijfsprocessen. Het strategisch dashboard is in 2018 al omgezet naar het nieuwe platform.

6.3 Administratieve scheiding DAEB en niet-DAEB

Vanaf 1 januari 2018 is het voor alle woningcorporaties verplicht om de administratie van DAEB en niet-DAEB gescheiden te voeren. Het ingediende scheidingsvoorstel is goedgekeurd, zodat we per 1 januari 2018 aan de verplichting konden voldoen. In 2017 hebben we een start gemaakt om dit in te bedden in de bestaande processen. In 2018 hebben we hier verder invulling aan gegeven.

De belangrijkste stap voorwaarts hebben we gemaakt bij de financieel-administratieve afdeling door verwerking van gescheiden kosten en opbrengsten naar de DAEB en de niet-DAEB-tak. Dit is mogelijk sinds de invoering van Dynamics Empire. De administratieve scheiding van DAEB en niet-DAEB heeft direct effect op de financiële ratio's, waarop wij als woningcorporatie worden beoordeeld. Reden te meer hier blijvend aandacht voor te houden. Uit de jaarrekening 2018 blijkt dat de DAEB-tak aan het financieel toetsingskader voldoet. De niet-DAEB-tak wijkt op 2 onderdelen af, die toegelicht zijn in het Financieel jaarverslag onder 1.3 Financiële kaders. In de meerjarenbegroting 2019-2028 is vastgesteld dat de niet-DAEB-tak voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het financieel toetsingskader.

6.4 Investeringsstatuut

In 2018 hebben we een start gemaakt met het actualiseren van het investeringsstatuut 3.0. Vooral de sterk stijgende bouwkosten zorgen ervoor dat actualisatie noodzakelijk is. Daarnaast zien we als gevolg van de stijgende bouwkosten en de verduurzaming, dat grootschalige renovatie steeds vaker een optie is. In 2018 is een herzien rekenmodel opgezet om deze investeringen te kunnen toetsen. Het geactualiseerde investeringsstatuut wordt in het eerste halfjaar van 2019 vastgesteld.

6.5 Portfoliomanagement

Enkele jaren geleden begon deltaWonen met portfoliomanagement om te sturen op de voortgang van (ICT-)projecten. Portfoliomanagement richt zich op de afhankelijkheden tussen processen, ICT en medewerkers. Het zorgt ervoor dat projecten op tijd kunnen beginnen. De projectleiders kunnen zo effectiever samenwerken.

Voor 2018 was de focus gericht op het belangrijkste project Het Glazen Huis: de implementatie van ons nieuwe primair systeem Dynamics Empire. Portfoliomanagement zorgde ervoor dat Het Glazen Huis op tijd is gestart en gedurende de implementatie de onverdeelde aandacht kreeg. Hiervoor is het (ICT-)projectenportfolio afgeslankt tot alleen projecten met een directe relatie tot het primair systeem, zoals het borgen van externe hosting en de invoering van nieuwe software voor de woonruimteverdeling (Zig Next Level). De omvang en impact van de voorgenomen activiteiten voor 2019 en verder bepalen of portfoliomanagement nog van toegevoegde waarde is en opnieuw wordt ingezet.

6.6 Risicomanagement

Met onze dashboardrapportages kunnen we goed volgen of we nog op koers liggen voor het behalen van onze doelstellingen. Maar dat is niet voldoende. Om onze strategische ambities te kunnen verwezenlijken, moeten we ook de risico's goed in beeld hebben. Daarmee kunnen we op tijd bijsturen en acties ondernemen om de risico's zoveel mogelijk te verkleinen of te elimineren.

Onze uitgangspunten voor risicomanagement zijn in 2015 vastgelegd in het document 'Risicostrategie en het risicobeleid'. In datzelfde jaar hebben we een brede risico-inventarisatie gehouden. Top-down hebben we de risico's ingeschat op basis van professioneel inzicht en op basis van macro-economische factoren en ontwikkelingen. Daarna hebben we bottom-up de risico's benoemd die we lopen in onze processen. Voor de onderkende risico's treffen we maatregelen, zodat het risico wordt verkleind. Met deze werkwijze creëren we bewustwording ten aanzien van de risico's die we lopen en van de in het verleden al getroffen maatregelen. De procesrisico's worden binnen het project lean: Onze Manier Van Werken in kaart gebracht en vastgelegd (zie ook paragraaf 4.5).

Met deze stappen hebben we de belangrijkste risico's voor onze bedrijfsvoering in beeld. Verder zijn er vanuit de raad van commissarissen risico's vastgesteld, waaraan de leden vanuit hun toezichthoudende taak extra aandacht willen besteden. Voor 2018 zijn dat de implementatie van het nieuwe primair systeem en de werkdruk voor de organisatie geweest (zie Governance jaarverslag). De mate waarin in de processen risico's onderkend zijn, compliance risico's worden gelopen en er risicobewustzijn is, wordt beoordeeld tijdens de interne audits die gedurende het jaar worden gehouden (zie subparagraaf 6.6.7). De modelmatige risicoanalyse stellen we jaarlijks vast bij de goedkeuring van de meerjarenbegroting.

6.6.1 Risk appetite

De mate waarin we risico's accepteren ('risk appetite') is in onderstaande tabel uiteengezet. Bij het inschatten van kans maal impact houden we rekening met de beheersmaatregelen die op het moment van beoordeling aanwezig zijn om het risico te beperken. Voor de risico's die in de rode en oranje gebieden vallen, moeten we risicomaatregelen treffen om het risico terug te brengen naar het witte gedeelte van de matrix (de zogenaamde risicotolerantiegrens). In ons risicobeleid zijn de grenzen gedefinieerd voor kans en impact. Ten aanzien van de mate waarin we risico willen lopen, typeren we onszelf als voorzichtig en terughoudend.

Risicomatrix

Kans	5	5	10	15	20	25	30
	4	4	8	12	16	20	24
	3	3	6	9	12	15	18
	2	2	4	6	8	10	12
	1	1	2	3	4	5	6
		1	2	3	4	5	6
		Impact					

Bij de beoordelen van de risico's gaan we voor de kans en de impact uit van onderstaande definities:

Kans

Klasse	Kader	Percentage
1	minder of maximaal 1 keer per 5 jaar	10%
2	1 keer per 2-5 jaar	30%
3	1 keer per 1-2 jaar	50%
4	1 keer per jaar	70%
5	Meerdere keren per jaar	90%

Impactscore imago:

Klasse	Kader	Imago gevolg
1	Individueel	Zeër klein
2	Persoonlijke kring	Klein
3	Plaatselijke pers	Midden
4	Regionale pers	Groot
5	Externe toezichthouders en stakeholders	Zeër groot
6	Landelijke pers	Zeër groot

Impactscore financieel:

Klasse	Impact	Financieel gevolg
1	< € 100.000,-	Zeër klein
2	> € 100.000,- en < € 250.000,-	Klein
3	> € 250.000,- en < € 400.000,-	Midden
4	> € 400.000,- en < € 650.000,-	Groot
5	> € 650.000,- en < € 800.000,-	Zeër groot
6	> € 800.000,-	Zeër groot

De impact van een risico wordt daar waar mogelijk financieel bepaald. Daar waar dat niet lukt, kijken we naar de mogelijke impact op het imago van onze organisatie.

Op basis van een uitgebreide risico-inventarisatie heeft het Management Team in 2015 ruim 50 risico's onderkend. Met de genomen maatregelen voor risicoreductie vallen verreweg de meeste risico's binnen de risk appetite grenzen. In de kwartaaloverleggen met het management bespreken we de veranderingen die zich voordoen in de gesignaleerde risico's. Na vaststelling van het nieuwe strategische beleidsplan in 2018 volgt in 2019 een nieuwe top-down risico-inventarisatie.

Onderstaande risico's vielen in 2018 nog niet binnen de risk appetite grenzen. We schatten in dat ze nog binnen de rode kaders vallen. Dit vraagt om extra maatregelen. Hieronder staat dat uitgewerkt. De classificatie van de risico's is tussen haakjes aangegeven.

6.6.2 Betaalbaarheid (strategisch en operationeel; kans maal impact 5:5)

Om een aantal redenen kan het gebeuren dat huurders in de toekomst hun huurlasten niet meer kunnen betalen. Bijvoorbeeld als de overheid besluit om te bezuinigen op de huurtoeslag. In geval van financiële tegenslagen, zoals bijvoorbeeld ontslag. Of als een huurder een te dure woning moet huren wanneer er onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep.

De maatregelen die we de afgelopen periode hebben getroffen ter verbetering van de betaalbaarheid staan beschreven in paragraaf 1.5 Betaalbaarheid. Verder kunnen we door verbeteringen in ons incassoproces de problemen met betrekking tot betaalbaarheid reduceren. Doordat we sneller in gesprek gaan met klanten kunnen we vaker voorkomen dat huurachterstanden oplopen.

6.6.3 Overheidsmaatregelen (wet- en regelgeving; kans maal impact 4:4)

Als we vanuit de overheid geconfronteerd worden met nieuwe heffingen en complexere regelgeving, lopen we het risico dat we financieel onder druk komen te staan en problemen krijgen in de bedrijfsvoering. Daarom houden we de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. We focussen daarbij op kansen en werken aan bedrijfslastenreductie. Dit doen we onder andere door het verder inzetten op lean werken en het opleiden van medewerkers.

Ons Strategisch Voorraadbeleid willen we kunnen blijven uitvoeren. Ook willen we invloed houden op de ontwikkelingen in onze regio op volkshuisvestelijk gebied. Daarvoor is het belangrijk open in gesprek te gaan en in te zetten op structurele en succesvolle samenwerking met de gemeenten en de huurdersorganisaties.

6.6.4 Automatisering (operationeel; kans maal impact 5:5)

De huurder staat bij ons voorop. Maar de huurder verwacht steeds meer. Als we onze ICT-systemen en procesinrichting niet in orde hebben, bestaat het risico dat onze processen te duur en kwalitatief onvoldoende zijn. Daarom zijn we bezig met procesoptimalisatie en programmamanagement. Hierbij kijken we onder andere ook welke ICT-systemen en applicaties nodig zijn om in de toekomst onze processen optimaal te kunnen blijven ondersteunen. In 2018 zijn we overgestapt naar een nieuw primair systeem en hebben we een nieuw woonruimteverdeelsysteem in gebruik genomen.

Bij de implementatie van nieuwe systemen en applicaties, voorkomen we dataverlies, uitval en hoge kosten. Ook beschermen we onze systemen tegen toenemende internetcriminaliteit. Dit toetsen we jaarlijks door middel van een externe security audit op zowel het interne netwerk, ons huurdersportaal als de deltaWonen website. De laatste security audit, begin 2018 uitgevoerd, heeft geen noemenswaardige risico's aan het licht gebracht. In 2019 wordt opnieuw een security audit uitgevoerd. In het laatste kwartaal van 2018 zijn we een traject gestart om informatiebeveiligingsbeleid en -normen op te stellen en om informatiebeveiliging nadrukkelijker binnen de organisatie te borgen.

6.6.5 Treasury (financieel kans maal impact 3:4)

Op dit moment is de rente laag. Maar dat zal niet altijd zo blijven. Gezien de relatief grote omvang van onze rentelasten, lopen we het risico dat bij rentestijging onze kasstromen onder druk komen te staan. Om verrassingen te voorkomen volgen we de actuele renteontwikkelingen op de voet en onderzoeken we alternatieve manieren van financiering. In 2018 zijn we in gesprek gegaan met de Europese Investeringsbank om te kijken of we hier een faciliteit kunnen verkrijgen. Daarnaast werken we aan een gespreide leningenportefeuille (looptijden, renteherziening), zodat er bij een snelle rentesprong voldoende tijd is om bij te sturen.

Investerings in vastgoed vallen binnen onze risk appetite grenzen. Bij besluitvorming toetsen we projecten aan strikte kaders die zijn vastgelegd in ons investeringsstatuut. Daarmee onderkennen we bij besluitvorming de risico's voor het project en nemen waar nodig maatregelen om de risico's te reduceren. Hierbij houden we rekening met de regelgeving uit de nieuwe woningwet.

6.6.6 Modelmatige financiële risicoanalyse

De modelmatige financiële risicoanalyse stellen we jaarlijks vast bij de goedkeuring van de meerjarenbegroting. De parameters die we beoordelen komen voort uit risico-inventarisaties. Bij de vaststelling van de meerjarenbegroting 2019-2028 hebben we beoordeeld wat de impact is van een situatie:

- Waarin huurinkomsten worden bevroren gedurende 3 jaar vanaf 2019 met uitzondering van de huurharmonisatie; (operationele kasstroom min € 3,9 miljoen in 2028).
- Waarin de bouw- en onderhoudskosten na 2021 jaarlijks blijven stijgen met 5% (operationele kasstroom min € 5,5 miljoen in 2028).
- Met een hogere reële rente van 1%, 2% of 3% (operationele kasstroom min € 2,4 miljoen bij 1% in 2028).
- Met een stijging van de verhuurderheffing van € 2 miljard naar € 3 miljard voor de sector; (operationele kasstroom min € 7,8 miljoen in 2028).

In de risicoparaagraaf in de kwartaalrapportages wordt de actualiteit in de risico-ontwikkeling gevolgd. Met de risico's en de getroffen maatregelen zijn we goed voorbereid om tegenslagen op tijd te signaleren en te kunnen opvangen. Zo kunnen we naar verwachting onze ambities in de toekomst blijvend realiseren.

6.6.7 Risicomanagement onderdeel van de interne audits

Voor het invullen van de 3e lijn van defensie stellen we jaarlijks een intern controleplan vast. In 2018 zijn er rapportages opgesteld voor: Strategisch Voorraadbeleid, fiscaliteiten, waardebepaling, conversie van First NOA naar Dynamics Empire van cegeka-dsa, Incasso, VvE-beheer, procuraties en autorisaties.

In de audits wordt afhankelijk van de situatie aandacht besteed aan procesbeschrijvingen, procesbeheersing, de AO/IC (functiescheiding, procuratie, autorisatie), governance, compliance, (geautomatiseerde) systemen, de woningwet, frauderisico's en de integriteitcode. Ook zijn de onderkende risico's en de daarop getroffen maatregelen in de processen onderwerp van de audits. Bij de audits zijn geen grote verrassingen naar voren gekomen. Wel komen er verbeterpunten naar voren waarmee we processen kunnen optimaliseren.

6.6.8 Integriteit

Integriteit is belangrijk voor elke organisatie. Onze medewerkers hebben hiervoor tijdens integriteitssessies in het verleden of bij hun aanstelling getekend. Dat is een belangrijke stap in de bewustwording, maar nog niet voldoende. In paragraaf 4.6 staat aangegeven wat we in 2018 aanvullend hebben gedaan.

2 Governance jaarverslag



Voorwoord

Aanzet voor transities

DeltaWonen heeft het afgelopen jaar goed gepresteerd, zo blijkt uit de jaarlijkse Aedes-benchmark en uit het visitatierapport. De organisatie presteert vaak beter dan het landelijk gemiddelde. De ambitie voor de komende jaren is om diverse prestatievelden verder te verbeteren.

Het jaar 2018 werd gekenmerkt door turbulente ontwikkelingen buiten en binnen deltaWonen. DeltaWonen vertaalde het thema duurzaamheid naar het bouwen van zo duurzaam mogelijke woningen, op weg naar CO2-neutraal. Tegelijkertijd vond de worsteling plaats om met de gestegen bouwkosten te kunnen voldoen aan de voorgenomen opgaven. Het koersdocument Groei en Geluk kreeg vorm; het vervolg op Durf en Duurzaamheid. Ook werd het primair systeem vervangen voor Dynamics Empire. Het was een jaar met een aanzet voor transities die hun impact ook nog in de komende jaren zullen hebben.

Het jaar werd ook gekenmerkt door een toenemende krapte op de arbeidsmarkt. DeltaWonen blijkt een aantrekkelijke werkgever en haar medewerkers blijken aantrekkelijk voor andere werkgevers. Diverse mensen vertrokken naar mooie posities elders. Gelukkig slaagde deltaWonen erin om diverse nieuwe mensen aan zich te verbinden. In 2018 hebben we als raad van commissarissen nadrukkelijk toegezien op de balans tussen bovenstaande ontwikkelingen, de ambities en de belasting van de organisatie.

Hoe de dynamiek in de omgeving van deltaWonen zich ontwikkelt, hebben we als raad zelf ondervonden tijdens een “Verkenning van de toekomst van het nieuwe wonen, leven in onze veranderende samenleving en de betekenis ervan voor de eindgebruikers en actoren in het speelveld”. We bouwden inzichten op die stimulerend bleken voor het begrip van de nieuwe strategie van deltaWonen.

In 2018 zocht deltaWonen op verschillende manieren verbinding met de buitenwereld. Zo vonden open gesprekken plaats met huurders, stakeholders en actoren over de betekenis van zeggenschap. Dit thema werd al ingezet in 2017 en liep door in 2018. Het leverde een inspirerende sessie op tijdens een brede stadsontmoeting in Club Cele.

Dilemma's uit de dagelijkse praktijk van de woningcorporatie werden besproken tijdens de Brede Ontmoeting in oktober. Tijdens deze bijeenkomst gingen medewerkers, de Bewonersraad, MT-leden, de bestuurder en de commissarissen met elkaar in gesprek over het werken bij deltaWonen. Dilemma's uit de praktijk op het gebied van wonen en inclusieve vraagstukken werden gedeeld. Dit gaf ons een waardevol beeld van de dagelijkse afwegingen die medewerkers van deltaWonen maken.

In de Kas van Kaat vond in juni een prachtige stakeholdersbijeenkomst plaats. Wij vinden de verbinding met stakeholders (de 4e rol van de raad) van groot belang. Zowel in de wijze waarop deltaWonen zich verhoudt tot zijn omgeving, als in de eigen kennis rondom dit thema. Om stakeholderengagement als thema verdiepend te benaderen, hebben wij zelf een stakeholderanalyse uitgevoerd en deze in oktober besproken in aanwezigheid van de bestuurder. De betrokkenheid op dit thema vullen wij in de komende jaren nader in.

Eén van de belangrijkste stakeholders voor deltaWonen zijn de huurders. Wij waarderen de inzet van de leden van de Centrale Bewonersraad en de wijze waarop deze raad zijn rol vervult. In 2018 gaf de Centrale Bewonersraad na een aantal personele wisselingen in een nieuwe samenstelling constructief vorm en inhoud aan zijn taken.

In 2018 is besloten de dienstverlening met EY op te zeggen. In BDO accountants hebben we een nieuwe partner gevonden.

Alle waarnemingen die zijn voortgekomen uit de ontmoetingen van 2018, hebben wij meegenomen in onze jaarlijkse zelfevaluatie. Zo borgen we het heden en de wensen voor de toekomst in de raad.

In 2018 hebben we een opvolger gevonden voor RvC-lid Ton Dezentjé. Dit nieuwe lid, Jan Veuger, is op 1 januari 2019 toegetreden tot de raad. We willen Ton enorm bedanken voor zijn waardevolle inbreng de afgelopen jaren.

De raad van commissarissen dankt bestuurder Evert Leideman, het managementteam en alle andere medewerkers van deltaWonen voor hun grote inzet, betrokkenheid en het dagelijks werk voor nu en voor de toekomst van de huurders van deltaWonen.

Raad van Commissarissen deltaWonen

1 Over besturen en toezicht houden

1.1 Governancestructuur

DeltaWonen heeft haar Governancestructuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel. Er is 1 raad van commissarissen. Deze bestond op 31 december 2018 uit 6 leden en 1 commissaris in opleiding. Vanaf 11 september stond 1 vacature open voor een 7e raadslid. Het bestuur bestaat uit 1 directeur-bestuurder.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen deltaWonen. De raad adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Ook geeft de raad van commissarissen de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken.

Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van deltaWonen, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement van de raad van commissarissen.

Bestuur

Het bestuur bestuurt de stichting en is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving. Ook is het bestuur verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaten. Hierover legt het bestuur verantwoording af aan de raad van commissarissen en levert hen op tijd de noodzakelijke gegevens om hun toezichtstaak goed te kunnen vervullen.

Bij de vervulling van zijn taak en bevoegdheden richt het bestuur zich op het doel en het belang van de stichting. Dit doet het bestuur in het licht van zijn volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daarvoor weegt hij de belangen van de direct betrokkenen van de stichting af.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beheersen van de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van deltaWonen. Hiervoor heeft het een intern risicobeheersings- en controlesysteem ontwikkeld en geïmplementeerd. Dit systeem wordt onderhouden door de bestuurder en door hem besproken met de raad van commissarissen en de auditcommissie. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten beschreven. Een nadere uitwerking hiervan staat in het bestuursreglement.

Voor een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder zijn met de raad van commissarissen aanvullende afspraken gemaakt over hun voorafgaande goedkeuring. Het gaat om besluiten die niet in overeenstemming zijn met de begroting.

Medio juni spraken de bestuurder en de raad van commissarissen met elkaar over de visie op besturen. De bestuurder heeft zijn visie vervolgens vastgelegd in een beleidsdocument dat hij in de vergadering van 7 december met de raad van commissarissen heeft besproken. De bestuurder diept deze visie in 2019 samen met het managementteam en middenkader verder uit.

1.2 Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichtvisie

In 2017 heeft de raad van commissarissen het visiedocument De Dialoog Centraal vastgesteld. In deze visie op toezichthouden beschrijft de raad hoe hij aankijkt tegen zijn rollen en verantwoordelijkheden, zoals voorgeschreven in de Governancecode.

De raad van commissarissen ziet naast de 3 rollen (toezichthouder, klankbord en werkgever van het bestuur) nog een 4e rol voor zichzelf: het in verbinding staan met de interne en externe stakeholders.

Voor de uitvoering van zijn taak vindt de raad het van belang dat hij voldoende kennis heeft van wat er leeft onder de interne en externe stakeholders van deltaWonen en oog heeft voor de cultuur in de organisatie. De rollen worden niet afzonderlijk van elkaar ingevuld. Zij wisselen elkaar, in meer of mindere mate, situationeel af.

De kwaliteit van het interne toezicht is daarom medeafhankelijk van de mate en souplesse waarin je als toezichthouder van rol kan veranderen en daarnaast weet wat er op een zeker moment en in een specifieke situatie nodig is. Dat vraagt om terugkerende reflectiemomenten; zowel op de samenwerking, de taakinvulling als op de relatie naar het bestuur. Ook hierbij is het van groot belang dat de raad een veilige en transparante omgeving creëert waarbij vertrouwen en respect centraal staan.

Het toezicht- en toetsingskader

Bij het toezichthouden maakt de raad gebruik van een toezicht- en toetsingskader. Het toezichtkader bevat de wet- en regelgeving volgens de regels van het 'reglement raad van commissarissen' van deltaWonen. Het toetsingskader bevat naast de documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van deltaWonen kunnen worden getoetst ook andere informatiestromen (onder andere gesprekken met de huurdersorganisatie en het managementteam, brede interne ontmoetingen, stakeholdersdialogen en lunchontmoetingen met medewerkers). Dit document beschrijft naast hard controls (de (beleids)documenten) ook soft controls (de mensgerichte beheersing). Deze soft controls hebben betrekking op onder meer de beleving van de interne en externe stakeholders en maken deel uit van het beoordelingskader van het bestuur en de raad van commissarissen.

1.3 Commissies van de raad van commissarissen

Commissies

Conform het reglement kent de raad van commissarissen tenminste 2 commissies: de auditcommissie en selectie- en remuneratiecommissie. Zij werken op basis van separate reglementen en adviseren de raad over de onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen. Ook bereiden ze de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

Verderop in het Governancejaarverslag volgt een beschrijving van het aantal vergaderingen met de belangrijkste onderwerpen die daar aan de orde zijn gekomen. In hoofdstuk 2 (Verslag vanuit de toezichthoudende rol) voor wat betreft de auditcommissie en in hoofdstuk 3 (Verslag vanuit de werkgeversrol) voor wat betreft de selectie- en remuneratiecommissie. De personele samenstelling van de commissies is opgenomen in subparagraaf 6.1.3.

Auditcommissie

De auditcommissie ondersteunt de raad van commissarissen bij het houden van toezicht. Bijvoorbeeld met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, de financiële informatieverschaffing en de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant. Daarnaast adviseert de auditcommissie de raad over zijn taak en bereidt de besluitvorming daaromtrent voor. Ten slotte adviseren de auditcommissie en het bestuur de raad van commissarissen over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt de raad van commissarissen bij het vervullen van zijn werkgeversrol en adviseert omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuurders en leden van de raad van commissarissen. Ook bereidt deze commissie de besluitvorming van de raad van commissarissen daaromtrent voor.

Onderwerpen als strategie, de veranderende maatschappelijke rol van woningcorporaties, de verbinding met stakeholders en samenwerking met huurdersorganisaties zijn niet apart belegd in een commissie, maar worden in de voltallige raad besproken.

1.4 Governancecode woningcorporaties

De raad van commissarissen en de bestuurder onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2015. Deze code geeft richtlijnen voor verantwoord, goed en transparant bestuur en toezicht. Hieronder zetten we uiteen hoe deltaWonen de code toepast.

Implementatie governance in verslagjaar

Eind 2018 voldeed deltaWonen aan de meeste bepalingen uit de vernieuwde Governancecode. De openstaande actiepunten naar aanleiding van de afwijkingen hebben betrekking op het visitatieproces (het visitatierapport moet nog worden besproken met de huurdersorganisaties en de Colleges van B&W, zie ook de Governancecode 2015 paragraaf 2.4) en het besluitvormingsproces (de verdere borging van evaluatie van bestuursbesluiten, zie ook de Governancecode paragraaf 1.3). Deze actiepunten worden in 2019 opgepakt.

Governancedocumenten

De door deltaWonen gehanteerde governanceprincipes zijn neergelegd in afzonderlijke documenten, namelijk:

- de statuten;
- het reglement raad van commissarissen en de daarbij behorende bijlagen (de profielschets van de raad van commissarissen, het rooster van aftreden van de leden van de raad van commissarissen, het reglement van de auditcommissie en het reglement van de selectie- en remuneratiecommissie);
- het bestuursreglement en de profielschets van het bestuur;
- het protocol inzake de onafhankelijkheid van de accountant;
- het reglement werving, selectie en (her)benoeming lid bestuur;
- het reglement werving, selectie en (her)benoeming lid raad van commissarissen;
- het introductie- en opleidingsprogramma voor de leden van de raad van commissarissen;
- het introductie- en opleidingsprogramma voor leden van het bestuur;
- visie op Toezichthouden.

In verband met de Veegwet Wonen, die in 2017 is aangenomen, worden de governancedocumenten in lijn gebracht met de nieuwe regelgeving. In november 2018 zijn de statuten (na verleende goedkeuring door de raad van commissarissen en de minister) aangepast en is het reglement van de raad van commissarissen gewijzigd. In 2019 worden de noodzakelijke wijzigingen in de overige governancedocumenten van deltaWonen doorgevoerd.

Governance-inspectie

De Autoriteit Woningcorporaties voerde eind 2017 een reguliere governance-inspectie uit bij deltaWonen. Met haar brief van 11 april 2018 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) haar bevindingen vastgelegd. Het ILT concludeert dat op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken de governance bij deltaWonen op hoofdlijnen aan de criteria voor good governance voldoet. De inspectie geeft geen aanleiding voor interventies.

2 Verslag vanuit de toezichhoudende rol

2.1 Toezicht op strategie

Groei en Geluk

In 2018 heeft deltaWonen het nieuwe koersdocument Groei en Geluk opgesteld. Tijdens de beleidsmiddag op 23 maart 2018 hebben de bestuurder, het managementteam en de raad van commissarissen met elkaar gesproken over de 80% versie van dit ondernemingsplan. In de RvC-vergadering van 7 december heeft de raad van commissarissen dit nieuwe beleidsplan vervolgens goedgekeurd. De raad heeft zich periodiek laten informeren over het proces van totstandkoming.

Groei en Geluk kwam tot stand op basis van input van medewerkers (tijdens zogenaamde Contourbijeenkomsten en meer verdiepende bijeenkomsten) en stakeholders (tijdens de stakeholderbijeenkomsten in januari 2017 en juni 2018). Bij deze stakeholderbijeenkomsten waren ook leden van de raad van commissarissen aanwezig.

Stakeholderdialoog

Jaarlijks bespreekt de bestuurder het stakeholdermanagement met de raad van commissarissen. In plaats van deltaWonen als organisatie centraal te stellen, zijn inhoudelijke thema's hierin de verbindende factor. Tijdens de beleidsmiddag op 19 oktober is het stakeholdermanagement besproken. Ook kwam de invulling van de rol van de raad van commissarissen richting stakeholders ter sprake. De raad van commissarissen vindt dat ze het in verbinding staan met interne en externe stakeholders zoveel mogelijk informeel moet invullen. Daarbij wil de raad aansluiten bij het stakeholdersmanagement van de organisatie.

2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Financiële continuïteit

Ieder jaar beoordeelt de raad of het voorgenomen beleid moet worden bijgesteld. Hierbij kijkt de raad of deltaWonen voldoet aan de doelstellingen met betrekking tot de financiële continuïteit en het behoud van het vermogen. In de vergadering van 7 december heeft de raad van commissarissen goedkeuring verleend aan het geactualiseerde financieel toetsingskader. Dit toetsingskader sluit aan op de normen uit het per 1 januari 2019 geldende gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en WSW.

Meerjarenbegroting

De raad van commissarissen ontvangt jaarlijks de meerjarenbegroting met daarin informatie over het investeringsprogramma. In deze begroting staat welke initiatieven deltaWonen de komende 10 jaar wil ontplooien op het gebied van onder andere nieuwbouw, renovatie, sloop, aankoop, samenvoeging en verkoop van woningen (en eventueel ander vastgoed). Het doel is om zo de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille te bereiken.

De meerjarenbegroting bevat de operationele en financiële doelstellingen van deltaWonen voor het komende jaar. Er staat ook in hoe deltaWonen voldoet aan de financiële ratio's van AW en WSW. De doelstellingen en uitgangspunten worden getoetst aan het vastgestelde financiële toetsingskader.

In de vergadering van 7 december 2018 behandelde de raad van commissarissen de meerjarenbegroting 2019-2028 en keurde de begroting 2019 goed. De doelstellingen van deltaWonen zijn gericht op maximaal maatschappelijk rendement. Dit altijd met financiële continuïteit als randvoorwaarde.

Reglement Financieel Beleid en Beheer

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer is in 2018 niet gewijzigd. Het reglement vormt de basis voor de financiële sturing binnen deltaWonen.

Treasurystatuut

Het treasurystatuut is in 2018 niet gewijzigd. Het bevat de regelgeving ten behoeve van de financiering van de bedrijfsactiviteiten. Het beschrijft het renterisico, het beschikbaarheidsrisico en het tegenpartijrisico. De raad van commissarissen heeft in maart 2018 het treasuryjaarplan voor 2018 goedgekeurd.

Investeringsstatuut

Het Investeringsstatuut is in 2018 niet gewijzigd. Actualisatie van het investeringsstatuut is inmiddels wel noodzakelijk als gevolg van de sterk stijgende bouwkosten en de verduurzaming. In 2019 wordt het geactualiseerde investeringsstatuut ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen.

Auditcommissie

De auditcommissie komt voorafgaand aan de vergaderingen van de raad van commissarissen bij elkaar. In 2018 heeft de auditcommissie 4 keer vergaderd. In 2018 is 1 lid van de auditcommissie afgetreden in verband met het verstrijken van zijn benoemingstermijn. In 2019 wordt deze vacature weer ingevuld.

De bestuurder, de adjunct-directeur vastgoed, de concerncontroller en de manager bedrijfsbeheer woonden de vergaderingen van de auditcommissie bij. De voormalige externe accountant was bij de vergadering van mei (gedeeltelijk) aanwezig toen de jaarrekening 2017 en het accountantsverslag werden besproken. In de vergadering van mei hebben de leden van de auditcommissie ook zonder aanwezigheid van de bestuurder overleg gehad met de externe accountant. Bij dit overleg was de concerncontroller aanwezig.

Belangrijke besluiten die in 2018 door de auditcommissie zijn voorbereid:

- de jaarlijkse planning- en controldocumenten (meerjarenbegroting 2019-2028, financieel toetsingskader 2019, jaarrekening 2017, de kwartaalrapportages en het treasuryjaarplan 2018);
- de implementatie van het nieuwe primair systeem;
- de evaluatie van de accountant en de selectie van de accountant voor boekjaar 2018 en verder;
- diverse fasebesluiten van (vastgoed)investeringen;
- de evaluatie passend toewijzen 2017, huurverhoging 2017 en huurbeleid 2018;
- de naleving van de Governancecode;
- de aanpassing van de statuten;
- de marktontwikkeling en de prijzen van de aannemers en de strategische samenwerking met aannemers;
- de risicothema's voor 2019;
- de jaarschijf prestatieafspraken met de gemeenten.

De raad van commissarissen benoemt ieder jaar risicothema's. In 2018 werd er in dit kader tijdens iedere vergadering stilgestaan bij de implementatie van het primair systeem en de werkdruk voor de organisatie. Verder besprak de auditcommissie diverse documenten die ter kennisgeving aan de commissie waren voorgelegd.

2.2.1 Waardering op marktwaarde, op weg naar beleidswaarde

Op basis van wet- en regelgeving waarderen corporaties hun bezit tegen marktwaarde in verhuurde staat. Omdat corporaties in algemene zin hun bezit voor de verhuur hebben en niet voor de verkoop, wordt in dit jaarverslag voor het eerst de beleidswaarde gepresenteerd. Deze beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde wordt naar beneden bijgesteld omdat corporaties vanuit hun beleid niet gaan voor waardemaximalisatie. Zo worden er lagere huren in rekening gebracht, wordt er meer aan onderhoud gedaan, worden er kosten gemaakt voor beheer en wordt het bezit niet verkocht als dat aantrekkelijk is in de markt. De beleidswaarde maakt sinds 2018 onderdeel uit van het toetsingskader van de externe toezichthouders. De komst van de beleidswaarde is meerdere keren aan de orde gekomen tijdens vergaderingen van de auditcommissie en de raad van commissarissen.

2.2.2 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

In de vergadering van de raad van commissarissen op 15 juni werden het jaarverslag, de jaarrekening en het accountantsverslag (inclusief de reactie van de bestuurder) over 2017 besproken met de bestuurder. De accountant was hierbij ook aanwezig. Hij is tijdens deze verga-

dering bevraagd over zijn controleverklaring van de jaarrekening. In deze vergadering stelde de raad van commissarissen de jaarstukken over 2017 vast en is décharge verleend aan de bestuurder voor het door hem gevoerde bestuur over het boekjaar 2017.

2.2.3 Managementletter

Door de wisseling van accountant, van EY naar BDO, vond de interimcontrole in november plaats door de nieuwe accountant BDO. De concept managementletter 2018 is ontvangen in 2019 en is besproken in de vergadering van de auditcommissie op 11 februari 2019. De bevindingen uit de managementletters worden door de auditcommissie in de vergadering van de raad van commissarissen teruggekoppeld en opgenomen in een lijst met actiepunten. De voortgang van deze actiepunten stelt het management jaarlijks ter kennisgeving beschikbaar aan de raad van commissarissen.

2.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De raad van commissarissen heeft in 2018 op meerdere terreinen toezicht gehouden op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van deltaWonen. Dit deed zij onder meer door:

- Kennis te nemen van de jaarlijkse uitwerking van de meerjarige prestatieafspraken in Zwolle, Kampen en Oldebroek. De prestatieafspraken zijn een samenwerking tussen deltaWonen, collega-corporaties, de gemeenten en huurdersorganisaties. De jaarschijven zijn een uitwerking van de meerjarige prestatieafspraken die deltaWonen met de andere partijen heeft gesloten. De gemeentelijke Woonvisies en de rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting vormen een belangrijke basis onder de afspraken.
- Kennis te nemen van de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid. Dit beleid is onderdeel van de cyclus meerjarenbegroting en is daarmee formeel goedgekeurd bij de vaststelling van de begroting.
- Zich te informeren over de huurverhoging 2018. Hierbij heeft de raad online inzicht in de prestaties van het verhuurproces. Deze 'BI-tool' wordt periodiek meegenomen in de kwartaalrapportages.

Verder is de raad geïnformeerd over het jaar van de zeggenschap (het jaarthema van 2017 en 2018) en heeft in 2018 kennisgenomen van de visie op zeggenschap: "Minder wij, meer jullie, zeggenschap begint met luisteren". Leden van de raad waren ook aanwezig bij de brede stakeholdersbijeenkomst op 1 juni waarbij de nieuwe strategische koers werd besproken.

Door de betrokkenheid van de raad van commissarissen bij voorgenoemde onderwerpen, kon de raad beoordelen in welke mate deltaWonen op de juiste wijze invulling geeft aan het bieden van voldoende beschikbare, betaalbare woningen van een goede (energetische) kwaliteit. In de ogen van de raad besteedt deltaWonen voldoende aandacht aan leefbare wijken en geeft zij op de juiste wijze zeggenschap aan huurders, gemeenten en andere stakeholders bij het realiseren van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave.

2.3.1 Klachtenbehandeling

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het jaarverslag 2017 van de klachtenadviescommissie. Het bestuur heeft een toelichting gegeven op de aard van de klachten, de mate van gelijke delers binnen de diverse klachten en hoe de klachten zijn opgevolgd. In paragraaf 1.7 van dit jaarverslag is hiervan een samenvatting opgenomen. De raad van commissarissen heeft gevraagd naar het hoge aantal klachten voor deltaWonen ten opzichte van andere (kleinere) corporaties. De bestuurder denkt dat dit te maken heeft met de mogelijkheid om eenvoudig een klacht in te dienen (in verband met de betere vindbaarheid op de website en de mogelijkheid een klacht digitaal in te dienen) en het feit dat deltaWonen veel activiteiten (projecten) ontplooit. Er is geen trend waar te nemen in de aard van de klachten.

2.3.2 Visitatie

In 2018 is er een visitatie uitgevoerd bij deltaWonen. De startbijeenkomst van de visitatiecommissie was op 12 januari 2018. Aanwezig waren een delegatie van de raad van commissarissen, de bestuurder, de concerncontroller, het managementteam en de projectleider visitatie. In februari 2018 vonden de visitatiegesprekken met de externe en interne stakeholders plaats (onder wie de leden van de raad van commissarissen).

Het visitatierapport is opgeleverd op 25 juni 2018. In de bestuurlijke reactie reflecteren de raad van commissarissen en de bestuurder gezamenlijk op de uitkomsten. Zij zijn trots op het behaalde resultaat. Op alle onderdelen heeft deltaWonen de score van 2014 weten vast te houden of zelfs weten te verbeteren. En dat in een turbulente periode die gekenmerkt werd door een economische crisis, een markt waarin de vraag naar koopwoningen afnam en de vraag naar (goedkope) huurwoningen toenam, de verhuurdersheffing een steeds groter

beslag legde op de financiële middelen van corporaties en de herziene woningwet en de nieuwe Governancecode geïmplementeerd moesten worden.

Het visitatierapport en de bestuurlijke reactie zijn gepubliceerd op de website van deltaWonen.

2.4 Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing. De raad van commissarissen houdt hier toezicht op. Hij heeft vanuit deze rol de belangrijkste deltaWonen risico's van 2018 vastgesteld. Het gaat hierbij om ICT en werkdruk voor de organisatie.

In 2018 is in iedere vergadering aandacht besteed aan de risico's die deltaWonen loopt ten aanzien van de implementatie van het nieuwe primair systeem. Hierbij is specifiek aandacht besteed aan de financiën en de capaciteitsdruk op het personeel en de gevolgen daarvan op de realisatie van de ambitie van deltaWonen.

Eens per jaar ontvangt de raad van commissarissen een voortgangsrapportage van de verbeterpunten van diverse (externe) onderzoeken over de beheersing van de processen en risico's. De raad van commissarissen ontving deze AO/IC-lijst in de vergadering van 5 maart 2018.

Van de reguliere interne risicobeheersings- en controlesystemen waren in 2018 dit de belangrijkste componenten:

- het systeem van periodieke monitoring via maand- en kwartaalrapportages;
- de goedkeuring van het treasuryjaarplan 2018 en het financieel toetsingskader 2019 door de raad van commissarissen;
- het toetsen van de rendementseisen voor nieuwe investeringen;
- het bespreken van diverse fasedocumenten van nieuwbouwprojecten in de auditcommissie en de raad van commissarissen;
- diverse controles, deels in het kader van het interne controleplan en deels naar aanleiding van meldingen uit de organisatie.

2.5 Opdrachtgeverschap externe accountant

Voor het boekjaar 2018 heeft de raad van commissarissen een nieuwe accountant benoemd. Met ingang van het controlejaar 2017 werd EY onze accountant. Hoewel we tevreden waren over EY in het controleproces, ontvingen we onverwacht een hoge meerwerknota. Die was voor ons niet in lijn met de gemaakte afspraken. Besloten is de dienstverlening met EY op te zeggen. In 2016 is een volledig selectietraject doorlopen. In 2018 is daarom besloten om alleen de 2 accountantskantoren te vragen, die in 2016 op een gedeeltelijk 2e plaats waren geëindigd. Op basis van selectiecriteria is BDO benoemd als nieuwe accountant.

3 Verslag vanuit de werkgeversrol

3.1 Invulling werkgeversrol voor het bestuur

De raad van commissarissen vervult de rol van werkgever voor het bestuur. Daarbij staat goed werkgever- en werknemerschap hoog in het vaandel. Samen met de bestuurder geeft de raad daar invulling aan. Dat gebeurt op een transparante wijze, waarin de dialoog centraal staat. De specifieke taken die bij deze werkgeversrol horen, zoals het selecteren, benoemen, belonen, beoordelen en eventueel schorsen of ontslaan van de bestuurder, zijn in de voorbereiding belegd bij de leden van de selectie- en remuneratiecommissie. Zij voeren de werkgeversdialoog met de bestuurder en bereiden de jaarlijkse beoordelings- en beloningscyclus voor. Het functioneren van de bestuurder is mede afhankelijk van de kwaliteit waarmee de RvC zijn werkgeversrol invult en uitvoert.

3.1.1 Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur. Deze verantwoordelijkheid vervult de raad onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2018 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Het bestuur bestond dat jaar uit 1 directeur-bestuurder, de heer E. Leideman. Hij is per 1 oktober 2008 benoemd voor een periode van 4 jaar en is per 1 oktober 2012 en per 1 oktober 2016 herbenoemd, telkens voor een periode van 4 jaar.

3.1.2 Beoordelingskader en beoordeling

Met de bestuurder vindt jaarlijks een plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek plaats. De raad van commissarissen bespreekt tenminste 1 maal per jaar het functioneren van het bestuur en de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. Het bestuur is hierbij niet aanwezig, de conclusies worden later besproken.

In 2016 heeft de raad van commissarissen het beoordelingskader 2017-2020 vastgesteld, waarin per jaar is aangegeven op welke onderdelen de bestuurder wordt beoordeeld. Per jaar vindt door de raad van commissarissen nadere invulling plaats van het kader voor het betreffende jaar. Met de directeur-bestuurder vinden jaarlijks een planningsgesprek, functionerings- en beoordelingsgesprek plaats.

Eind 2018 is de bestuurder beoordeeld op basis van:

- prestatieafspraken (dashboard);
- competenties;
- opleidings- en ontwikkelingsplan;
- diverse speerpunten van het jaar 2018;
- beoordeling van prestaties door externen op basis van de resultaten van het visitatierapport.

De raad van commissarissen is zeer tevreden over het behaalde resultaat en de wijze waarop dit is gerealiseerd. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de conclusies van de beoordeling vastgelegd in de jaarlijkse beoordelingsbrief. De planningsafspraken voor 2019 zijn begin 2019 met de bestuurder besproken en vastgelegd.

3.1.3 Beloningskader en beloning

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2018 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Per 1 januari 2018 is, conform de WNT, bezoldigingsklasse G van toepassing voor deltaWonen. Dit op basis van het aantal eenheden en de omvang van de gemeente. Deze klasse kent een bezoldigingsmaximum van € 176.000,-. De bestuurder verdient meer dan dit bezoldigingsmaximum. Het overgangsrecht staat deze afwijking van de WNT-norm (tijdelijk) toe.

Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening 2018. Op grond van de beoordeling over 2018 is geen loonsverhoging toegekend in verband met het bereiken van het maximum binnen de WNT.

3.1.4 Aandelen, leningen en garanties

DeltaWonen heeft de bestuurder geen aandelen, persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

3.1.5 Onafhankelijkheid

De wet- en regelgeving bevat geen verplichting om periodiek de onafhankelijkheid van het bestuur vast te stellen. Desondanks wil de raad van commissarissen vanuit het oogpunt van 'good governance' dit onderwerp periodiek aan de orde stellen in zijn bijeenkomsten.

In de vergadering van december 2017 heeft de raad van commissarissen de onafhankelijkheid van de bestuurder vastgesteld. Onder meer op basis van de zogenaamde (getekende) onafhankelijkheidsverklaring waarin de wettelijke verenigbaarheden en het overzicht van nevenfuncties zijn opgenomen. In maart 2019 is dit onderwerp opnieuw geagendeerd, gelijktijdig met de vaststelling van de onafhankelijkheid van de leden van de raad van commissarissen.

3.1.6 Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie vergaderde in 2018 2 keer. Alle leden van de selectie- en remuneratiecommissie waren bij de vergaderingen aanwezig. De bestuurder en de bestuurssecretaris hebben de vergaderingen van de selectie- en remuneratiecommissie bijgewoond.

Belangrijke besluiten die in 2018 door de selectie- en remuneratiecommissie zijn voorbereid:

- invulling zelfevaluatie 2018;
- honorering leden raad van commissarissen 2019;
- rooster van aftreden;
- actualisatie profielschets raad van commissarissen;
- actualisatie profielschets bestuurder (proces);
- actualisatie reglement werving, selectie en (her)benoeming raad van commissarissen;
- actualisatie reglement werving, selectie en (her)benoeming bestuur;
- actualisatie introductie- en opleidingsprogramma raad van commissarissen;
- werving, selectie en benoeming nieuwe commissaris met vastgoedprofiel;
- belastbaarheid organisatie (risicothema RvC 2018);
- beoordelingskader 2019 raad van commissarissen (cyclus 2017-2020);
- permanente educatie commissarissen 2018 en 2019;
- evaluatie commissaris in opleiding;
- strategische agenda 2019 raad van commissarissen;
- proces herbenoeming mevrouw E. Diender en de heer J.E. van Driel;
- evaluatie werving en selectie commissaris met vastgoedprofiel;
- planningsgesprek 2018 bestuurder;
- beoordeling functioneren en belonen bestuurder;
- onkostenvergoeding bestuurder;
- beoordelingskader 2019 bestuurder (cyclus 2017-2020);
- permanente educatie bestuurder;
- risico's ten aanzien van continuïteit bestuur en MT (organisatieontwikkeling).

3.2 Organisatiecultuur, integriteit en continuïteit

3.2.1 Cultuur

De cultuur van deltaWonen kenmerkt zich door 4 kernwaarden: professioneel, verbindend, respectvol en verrassend. Dit brengt een open en transparante cultuur met zich mee. Dit merkt de raad van commissarissen in de contacten die zijn leden hebben met medewerkers (via de lunchbijeenkomsten), de ondernemingsraad en het management. Ook in de contacten met de bestuurder ervaart de raad vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. Over de cultuur (in relatie tot de stijl van leidinggeven) heeft de raad van commissarissen met de bestuurder gesproken tijdens het beoordelingsgesprek in december. De raad constateert dat de bestuurder zich bewust is van zijn voorbeeldfunctie en bijdraagt aan de gewenste organisatiecultuur.

3.2.2 Integriteit

DeltaWonen heeft een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Beide documenten zijn gepubliceerd op de website van deltaWonen. De integriteitscode bevat een omschrijving van de (kern)waarden en normen die gelden voor de medewerkers van deltaWonen. In de arbeidsovereenkomsten van medewerkers wordt naar de integriteitscode verwezen. Ook van stakeholders van deltaWonen wordt verwacht dat zij zich houden aan de normen en waarden die staan beschreven in de code.

Twijfeltrainingen

In 2017 hebben de medewerkers van deltaWonen, de bestuurder en leden van de raad van commissarissen meegedaan aan zogenaamde Twijfeltrainingen. Tijdens deze trainingen werden dilemma's op het gebied van integriteit besproken. Dat creëerde bij de deelnemers bewustwording over het eigen denkproces.

Integriteitscode

In 2018 is de integriteitscode geactualiseerd, mede op basis van de integriteitssessies. Deze versie is in de vergadering van 1 maart 2019 ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van commissarissen. Daarnaast tekenen de bestuurder en commissarissen vanaf 2019 een integriteitsverklaring. Hiermee geeft een commissaris aan dat hij zich bindt aan de integriteitscode en deze zal toepassen.

Klokkenluidersregeling

De klokkenluidersregeling is bedoeld voor gevallen waarin de geadviseerde routes voor het bekendmaken van misstanden, zoals in de integriteitscode omschreven, niet effectief blijken. Door deze regeling kan iedere medewerker misstanden melden. Deze meldingen worden serieus en volgens een bepaalde procedure behandeld. Ook garandeert de regeling dat de medewerker die 'aan de bel trekt' (de klokkenluiders) geen negatieve gevolgen ondervindt van de melding.

Er is in 2018 geen gebruikgemaakt van de klokkenluidersregeling. De bestuurder heeft in 2018, zoals de klokkenluidersregeling voorschrijft, een rapportage opgesteld over het beleid over en het omgaan met het melden van vermoedens van misstanden en de uitvoering van de klokkenluidersregeling. Na instemming van de ondernemingsraad is de rapportage ter kennisgeving voorgelegd aan de raad van commissarissen.

Bestuursreglement

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen deltaWonen en de bestuurder wordt vermeden. Het bestuursreglement bevat een verdere uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In dit document is ook de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2018 zijn er geen transacties met de bestuurder geweest die tot tegenstrijdige belangen hebben geleid. Ook vervult de bestuurder geen nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van het bestuur.

De bestuurder vervulde in 2018 de volgende nevenfuncties:

- bestuurslid Ronald McDonald Huis in Zwolle (vanaf 2010, onbezoldigd);
- lid van de raad van commissarissen van Cogas Holding N.V. in Almelo (vanaf 18 mei 2011, bezoldigd);
- voorzitter Stichting Regio Zwolle United (vanaf 1 juli 2014, onbezoldigd);
- voorzitter Stichting Auto en Motorrally Zwolle (vanaf 2011, onbezoldigd).

3.2.3 Continuïteit

Jaarlijks bespreekt de remuneratiecommissie en de voltallige raad de (risico's ten aanzien van) continuïteit van het bestuur, de organisatie en de raad van commissarissen. Ook wordt dan stilgestaan bij bestuursmodellen, belasting van de organisatie in relatie tot de ambitie en de balans RvC-Bestuur-MT. De commissie heeft dit in haar vergadering van 2 november besproken met de bestuurder en haar bevindingen gedeeld in de reguliere vergadering van 7 december. Gesproken is over de concept bestuursvisie en de totstandkoming van het koersdocument Groei en Geluk; hierbij zijn alle medewerkers betrokken.

4 Verslag over de invulling van de adviesrol en klankbordfunctie

Eén van de taken van de raad van commissarissen is de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Dit komt onder meer tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling - in 2018 onder meer tijdens de beleidsmiddag op 23 maart over het nieuwe koersdocument Groei en Geluk en tijdens de beleidsmiddag op 19 oktober, waarbij gesproken is over stakeholdermanagement - en door met de bestuurder van gedachten te wisselen over diverse (beleids-)vraagstukken (onder meer tijdens de behandeling van de thema's en onderwerpen die deel uitmaakten van de jaaragenda van de raad van commissarissen).

Volgens de raad van commissarissen is zijn klankbordrol bedoeld om de bestuurder te ondersteunen. Dit kan gevraagd of ongevraagd. Deze ondersteuning bestaat uit 2 elementen: reflectie en advisering. Beide elementen vragen om een open houding van zowel bestuurder als toezichthouder.

Klankborden wordt gedefinieerd als een dialoog waarin ruimte is om zoveel mogelijk vragen te stellen. Want het gaat er niet alleen om wat de bestuurder doet en hoe hij het doet, maar juist waaróm. De mate van vertrouwen en openheid tussen de raad van commissarissen en het bestuur bepaalt de kwaliteit en meerwaarde van het klankborden.

5 Invulling van de 4e rol: de verbinding met stakeholders

Om de rol als toezichthouder goed te kunnen vervullen, moet de raad van commissarissen aangehaakt blijven op de ontwikkelingen in de samenleving. Voor de raad van commissarissen is het belangrijk te weten wat er leeft en speelt onder de interne en externe stakeholders van deltaWonen. Daarom zoekt hij nog bewuster de verbinding met deze stakeholders. In de visie op toezichthouden heeft de raad van commissarissen de relatie met stakeholders benoemd als 4e rol van de raad van commissarissen naast de rol van toezichthouder, klankbord en werkgever van het bestuur. De raad van commissarissen gaat zodoende het gesprek aan met de ondernemingsraad en de Centrale Bewonersraad en faciliteert de Brede Ontmoetingen tussen raad, bestuur, managementteam, ondernemingsraad en Centrale Bewonersraad.

De Brede Ontmoeting

De Brede Ontmoeting had dit jaar betrekking op vraagstukken uit de dagelijkse praktijk van deltaWonen. Aan de hand van een aantal casussen, zoals 'de klant is koning' en 'allemaal digitaal' hebben medewerkers met de deelnemers aan de Brede Ontmoeting, dilemma's en vraagstukken gedeeld. Aan het eind van de bijeenkomsten hebben de RvC, de OR, de CBR en het MT/de bestuurder hun inzichten gedeeld. Zo werkt de raad aan transparantie en verbinding.

In de zelfevaluatie besteedt de raad nadrukkelijk aandacht aan wat de interne organisatie de raad meegeeft, zoals bijvoorbeeld de uitkomsten van de Brede Ontmoeting. Ook oriënteert de raad zich op wat er speelt in het lokale werkveld van de corporatie, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van commissarissen bij de door deltaWonen georganiseerde stakeholdersbijeenkomsten.

Verbinding met medewerkers

De raad vindt het belangrijk om verbinding te houden met de medewerkers uit de organisatie, bijvoorbeeld door lunchbijeenkomsten te organiseren om te spreken over diverse onderwerpen. In 2018 waren er 2 lunchbijeenkomsten. Tijdens de lunchbijeenkomst op 23 maart sprak een delegatie van de raad van commissarissen met medewerkers over de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de versnellingsactie voor het voorbereiden en realiseren van de overdracht van vastgoedprojecten naar gegevensbeheer en verhuur. Tijdens de lunchbijeenkomst op 19 oktober is gesproken over laaggeletterdheid en incasso.

Rol richting stakeholders

Tijdens de beleidsmiddag op 19 oktober heeft de raad van commissarissen met de bestuurder gesproken over de rol van de raad van commissarissen richting stakeholders. Afsproken is dat de raad van commissarissen actiever betrokken wordt bij de externe thema's van de organisatie, de stakeholders die daarbij horen en de wijze waarop de raad (informeel) de verbinding legt met de stakeholders. Het nieuwe koersdocument Groei en Geluk vormt hiervoor de basis. Verder is een commissaris aangewezen om dit, in samenspraak met de organisatie, in 2019 uit te werken.

6 Samenstelling en functioneren raad van commissarissen

6.1 Samenstelling

De raad van commissarissen van deltaWonen bestond op 31 december 2018 uit 6 leden, voor het 7e raadslid stond per 11 september een vacature open in verband met het aftreden van de commissaris met deskundigheid vastgoed. 3 leden van de raad zijn op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd. Daarnaast is per 1 maart 2018 een commissaris in opleiding aangetreden: de heer S. Stiekema. Deze commissaris is (formeel) geen lid van de raad van commissarissen en heeft geen stemrecht.

6.1.1 Profielschetsen

De raad van commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten. Op deze manier waarborgen we de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. In 2018 was er een kleine wijziging: de profielschets is in lijn getrokken met de in 2017 vastgestelde visie op toezichthouden, door de 4e rol (de relatie met stakeholders) op te nemen in de profielschets. Daarnaast zijn de voorwaarden waaronder de commissaris in opleiding wordt benoemd, verwerkt in de profielschets.

In de profielschets is opgenomen dat in de raad van commissarissen diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de raad is immers gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. Ook op dit gebied bevat de profielschets diverse criteria.

De profielschets is gepubliceerd op de website van deltaWonen.

6.1.2 Benoeming/aanwijzing

Per 11 september 2018 is de heer G.J. Dezentjé afgetreden als commissaris vanwege het verstrijken van zijn zittingstermijn. Voor de vacature die daardoor ontstond, heeft de raad van commissarissen het werving- en selectietraject opgestart.

Werving- en selectieprocedure

De openbare werving- en selectieprocedure vond plaats op basis van het door de selectie- en remuneratiecommissie opgestelde plan van aanpak en de door de raad van commissarissen vastgestelde profielschets voor de commissaris met de deskundigheid vastgoed.

De vacature werd op de website van de deltaWonen gepubliceerd en openbaar gesteld via een advertentie in een landelijk dagblad. De gesprekken met kandidaten vonden plaats door de leden van de selectie- en remuneratiecommissie en het bestuur (in een adviserende rol). Een extern bureau heeft de raad van commissarissen begeleid bij de werving en selectie.

Nieuwe benoeming

Per 1 januari 2019 is de heer J. Veuger benoemd. Hij is per die datum ook aangewezen als lid van de auditcommissie. Ten aanzien van deze benoeming is een positieve zienswijze ontvangen van de minister. Ook heeft de ondernemingsraad een positief advies uitgebracht. De raad meent met de benoeming van de heer Veuger een goede opvolger te hebben gevonden. Een opvolger die bijdraagt aan de ervaring en deskundigheid van de raad en gezien zijn achtergrond en persoonlijkheid ook aan de diversiteit daarvan. De raad verwacht dat hij daarmee en met de ruime kennis en ervaring in de corporatiesector, specifiek op het gebied van vastgoed, de raad kan versterken in zijn rol.

Herbenoemingen

In 2018 zijn 2 commissarissen herbenoemd als commissaris, namelijk mevrouw J.A. Braam (per 1 januari 2018) en de heer B.L.M.T. van Moerkerk (per 1 maart 2018). De (her)benoemingbesluiten zijn genomen in 2017. Over de herbenoemingprocedure en besluitvorming is verantwoording afgelegd in het RvC-verslag over 2017.

In verband met het verstrijken van de benoemingstermijn van 2 commissarissen in 2020 (te weten mevrouw H. Diender-van Dijk per 1 maart 2020 en de heer J.E. van Driel per 15 maart 2020) heeft de raad van commissarissen in de vergadering van 7 december 2018 het stappenplan over de herbenoeming van beide commissarissen vastgesteld. Ook heeft de raad een besluit genomen over de samenstelling van de selectie- en remuneratiecommissie bij de herbenoemingsprocedure van mevrouw Diender-van Dijk. Dit in verband met het lidmaatschap van mevrouw Diender-van Dijk aan de selectie- en remuneratiecommissie.

De benoemingen en herbenoemingen vonden plaats op basis van procedures die aansluiten bij de handreiking Werving, selectie en (her) benoeming lid raad van commissarissen.

Per 1 maart 2018 is de heer S. Stiekema aangetreden als commissaris in opleiding. De raad heeft hem in 2017 na een sollicitieronde benoemd voor een periode van 2 jaar. Dat kan, bij goed functioneren, met maximaal 2 jaar verlengd worden. Voor zijn aantreden vond een pre-employmentscreening op het gebied van onafhankelijkheid en integriteit plaats.

6.1.3 Schema samenstelling

Van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018 waren de volgende commissarissen lid van de raad van commissarissen van deltaWonen:

De heer H.B.A. Grootelaar

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1959
Functie	Bestuurs- en organisatieadviseur bij Governance Consult vanaf 1 januari 2019
	Associé bij Lysias Consulting Group (BV) vanaf 1 januari 2019
	Senior partner Lysias Consulting Group (BV) van 2004 tot 2019
Nevenfuncties	Voorzitter raad van commissarissen Stichting Welbions Borne/Hengelo (bezoldigd)
	Docent Master of Public Management, Hogeschool Utrecht
	Docent TIAS, Tilburg
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 3 november 2017
	Herbenoembaar: 3 november 2021
	Einde 2e termijn: 3 november 2025
Rol	Voorzitter vanaf 3 november 2017
	Lid selectie- en remuneratiecommissie
	Vertrouwenspersoon ondernemingsraad
	Periodiek overleg met ondernemingsraad
Profiel	Sociaal domein

Mevrouw J.A. Braam

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1967
Functie	Directeur La Zarza wonen zorg welzijn educatie
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Stichting Ludens (bezoldigd)
	Lid Raad van Toezicht Stichting Zorgcentra Rivierenland (bezoldigd)
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 1 januari 2014
	Herbenoemd: 1 januari 2018
	Einde 2e termijn: 1 januari 2022
	Benoemd op voordracht Centrale Bewonersraad
Rol	Vicevoorzitter met ingang van 1 januari 2017
	Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie
	Periodiek bijwonen bestuursvergadering Centrale Bewonersraad
Profiel	Klant en wonen (volkshuisvesting)
	HRM

De heer G.J. Dezentjé

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1953
Functie	Directeur Dezentje Management & Consultancy B.V.
Nevenfuncties	Geen
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 11 september 2014
	Afgetreden: 11 september 2018
Rol	Lid auditcommissie tot 11 september 2018
Profiel	Vastgoed

De heer B.L.M.T. van Moerkerk

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1962
Functie	Business consultant en ondernemer Bluez Corporate Finance & Advise
Nevenfuncties	Lid raad van commissarissen Stichting De Woonmensen (bezoldigd)
	Lid raad van toezicht Stichting Cultuurmij Oost (bezoldigd)
	Bestuurslid Stichting Gelders Familiebedrijven Gilde (onbezoldigd)
	Bestuurslid Stichting AMZAF Young Talent Festival (onbezoldigd)
	Voorzitter raad van toezicht Stichting Kunstwerk Liemers! (bezoldigd)
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 1 maart 2014
	Herbenoemd: 1 maart 2018
	Einde 2e termijn: 1 maart 2022
Rol	Lid auditcommissie en voorzitter auditcommissie vanaf 1 januari 2017
	Periodiek overleg met Ondernemingsraad
Profiel	Financiën en bedrijfseconomie

Mevrouw H. Diender-van Dijk

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1969
Functie	Lid en per 1 september 2017 voorzitter College van Bestuur Quadraam, Quadraam Gelderse Onderwijsgroep
Nevenfuncties	Lid raad van toezicht Stichting SLO Enschede (bezoldigd)
	Uit hoofde van haar functie bij Quadraam:
	- Lid themacommissie professionalisering VO-Raad (onbezoldigd)
	- Lid bestuur samenwerkingsverband Glasvezelnetwerk Arnhem (onbezoldigd)
	- Lid bestuur International Junior Science Olympiad 2017 (onbezoldigd)
	- Lid bestuur samenwerkingsverband Passend Onderwijs V(S)O 25.06 (onbezoldigd)
	- Lid bestuur samenwerkingsverband Passend Onderwijs V(S)O 25.04 (onbezoldigd)
	- Lid bestuur Stichting Playing for Success (onbezoldigd)
	Voorzitter bestuur samenwerkingsverband Lerende Regio Arnhem (onbezoldigd)
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 1 maart 2016
	Herbenoembaar: 1 maart 2020
	Einde 2e termijn: 1 maart 2024
Rol	Lid selectie- en remuneratiecommissie
Profiel	Openbaar bestuur

De heer J.E. van Driel

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1962
Functie	Directeur Deltion College
Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Meridiaan College (bezoldigd)
	Voorzitter examencommissie Inter College Business School (bezoldigd)
	Voorzitter bestuur Stichting Hoezo Anders (onbezoldigd)
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 15 maart 2016
	Herbenoembaar: 15 maart 2020
	Einde 2e termijn: 15 maart 2024
	Benoemd op voordracht Centrale Bewonersraad
Rol	Periodiek bijwonen bestuursvergadering Centrale Bewonersraad
Profiel	Marketing en communicatie

De heer R.W.M. Takken

Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1956
Functie	Adviseur Finance Transformation Philips Lighting Amsterdam/Eindhoven
Nevenfuncties	Geen
Gegevens met betrekking tot de raad van commissarissen deltaWonen	
Benoeming	Benoemd: 1 september 2017
	Herbenoembaar: 1 september 2021
	Einde 2e termijn: 1 september 2025
	Benoemd op voordracht Centrale Bewonersraad
Rol	Lid auditcommissie
	Periodiek bijwonen bestuursvergadering Centrale Bewonersraad
Profiel	Financiën en bedrijfseconomie

6.1.4 Conclusie samenstelling

De raad van commissarissen is van oordeel dat de raad voldoende divers is met betrekking tot zijn deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluit aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de raad van commissarissen. In 2019 vindt een uitgebreide evaluatie van de profielschets plaats waarbij recente ontwikkelingen, zoals het nieuwe koersdocument en de bestuursvisie, worden meegenomen.

6.2 Functioneren

6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

De raad van commissarissen is dusdanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren. Zo kunnen ze hun taak naar behoren vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van deltaWonen: er is een waarborg dat zij op onafhankelijke wijze tot een oordeel kunnen komen.

Onafhankelijkheidsverklaring

Begin 2018 hebben de leden van de raad van commissarissen een zogenaamde onafhankelijkheidsverklaring getekend, waarin de wettelijke onverenigbaarheden zijn opgenomen. Ook hebben alle commissarissen een overzicht met nevenfuncties ingevuld. In de vergadering van maart 2018 heeft de raad de onafhankelijkheid van de leden van de raad van commissarissen vastgesteld. De in 2017 aangetreden commissarissen hebben vóór hun aantreden deze onafhankelijkheidsverklaring getekend.

Integriteitsscreening

De raad van commissarissen hecht veel waarde aan integriteit en een goede reputatie. De leden van de raad die vóór de inwerkingtreding van de Herzieningswet zitting hadden in de raad, zijn benoemd na een pre-employmentscreening (op het gebied van onafhankelijkheid en integriteit) door een extern bureau. Vanaf de inwerkingtreding van de herziene Woningwet worden leden benoemd na een positieve zienswijze van de minister. Dit komt voort uit een goed doorlopen fit- en propertest. Aanvullend hierop hebben commissarissen die in 2017 zijn aangetreden een extra (integriteits)screening doorlopen. Deze is uitgevoerd door een extern bureau.

Integriteitssessies

De raad van commissarissen is in 2017 betrokken bij integriteitssessies met medewerkers in het kader van de herijking van de integriteitscode. Hiermee wilde de raad een bijdrage leveren aan voorbeeldgedrag, bewustwording en risicomanagement binnen deltaWonen. Daarnaast tekenen commissarissen vanaf 2019 jaarlijks een integriteitsverklaring. Door ondertekening van deze verklaring geeft een commissaris aan dat hij of zij zich bindt aan de integriteitscode en deze zal toepassen.

Belangenverstrengeling

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen deltaWonen en de leden van de raad van commissarissen wordt vermeden. Het reglement van de raad van commissarissen bevat een verdere uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In dit document is ook de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2018 zijn er geen transacties met leden van de raad van commissarissen geweest die tegenstrijdige belangen hebben opgeleverd. Ook vervult geen van de leden van de raad van commissarissen een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad.

Leningen en garanties

De woningcorporatie heeft aan leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het bezoldigingsbeleid.

6.2.2 Aanspreekbaarheid

De leden van de raad van commissarissen hechten grote waarde aan aanspreekbaarheid. Iedereen kan zich tot hen wenden wanneer daartoe aanleiding is.

6.2.3 Informatievoorziening

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de raad van commissarissen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren. De verkregen informatie had betrekking op de maatschappelijke prestaties en financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders.

Rapportages

De raad van commissarissen ontvangt ieder kwartaal een rapportage met financiële, operationele en volkshuisvestelijke informatie. De prestaties van de organisatie worden zichtbaar gemaakt met een digitaal toegankelijke rapportagetool. Op ieder moment van de dag kunnen de leden inloggen op deze tool om informatie te krijgen over de realisatie en de eindejaarsprognose in relatie tot de ambitie.

De raad van commissarissen laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Bijvoorbeeld door de huurdersorganisatie, de ondernemingsraad en de accountant. De raad van commissarissen vindt het van groot belang verbinding te houden met de interne en externe stakeholders binnen haar toezichthoudende rol (zie ook hoofdstuk 5 van dit jaarverslag). Tevens halen de leden van de raad van commissarissen zelf informatie op, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties), Aedes, diverse (sectorgerelateerde) bijeenkomsten en eigen netwerkcontacten.

6.2.4 Introductieprogramma

Het introductieprogramma voor nieuwe leden van de raad van commissarissen maakt onderdeel uit van het introductie- en opleidingsprogramma. De commissarissen die eind 2017 zijn aangetreden, hebben dit programma in 2017/2018 doorlopen.

6.2.5 Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

6.2.6 Zelfevaluatie

De raad van commissarissen bespreekt tenminste 1 maal per jaar haar eigen functioneren en dat van individuele leden van de raad van commissarissen. Dit gebeurt buiten aanwezigheid van het bestuur. De raad van commissarissen vraagt vooraf uitdrukkelijk de visie van het bestuur en betreft deze in de bespreking.

In 2016 heeft de raad van commissarissen de beoordelingscyclus van 2017-2020 vastgesteld. De zelfevaluatie vond plaats tijdens de interne vergadering van 7 december 2018 zonder externe begeleiding. Als voorbereiding op de zelfevaluatie heeft de voorzitter met alle commissarissen gesproken over het functioneren (als collectief en individueel). De bestuurder heeft voorafgaand aan de zelfevaluatie zijn zienswijze verstrekt aan de raad over het functioneren van de raad. De vicevoorzitter heeft voorafgaand aan de zelfevaluatie met alle commissarissen gesproken over het functioneren van de voorzitter.

Tijdens de zelfevaluatie is gesproken over:

- Individueel functioneren: eigen toegevoegde waarde, waar kijk je met een goed gevoel op terug, wat kun je beter doen en wat zou je meer van jezelf willen laten zien?
- Functioneren als team: onder andere cultuur, samenstelling, dialoog, binding huurdersorganisatie en meenemen belangen huurders in integrale afweging, belasting/tijdsbesteding.
- Samenspel met de bestuurder: invulling van de 4 rollen van de raad van commissarissen in samenspel met de bestuurder.
- Tussenevaluatie werking beoordelingskader 2017-2020.
- Accenten/speerpunten voor 2019.

De raad heeft geconcludeerd dat de raad divers en evenwichtig is samengesteld en dat er sprake is van een open cultuur met ruimte voor een respectvolle dialoog. Afgesproken is om in 2019 het beoordelingskader voor de raad van commissarissen te herzien. Daarbij wordt ieder jaar (integraal) naar alle 4 rollen en competenties van de raad van commissarissen gekeken en aan de hand van de praktijk stilgestaan bij de invulling van de randvoorwaarden. Daarnaast is afgesproken om de geïnventariseerde accenten/speerpunten voor 2019 te bespreken met de bestuurder en deze vervolgens vast te stellen in de vergadering van maart 2019.

Ontwikkelpunt

De raad van commissarissen heeft voor zichzelf als ontwikkelpunt benoemd, het nog verder invullen/uitdiepen van de adviesrol van de raad richting de bestuurder. Het gaat hierbij om samen nog beter in een open dialoog het gesprek te voeren, zonder een uitgebreide voorbereiding binnen een bepaald kader waarop de ander reageert. Het gaat erom om vanaf het begin samen op te trekken. Dit ontwikkelpunt wordt binnen de raad van commissarissen opgepakt en verder afgestemd met de bestuurder.

6.2.7 Permanente Educatie

De bestuurder en de leden van de raad van commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Hiertoe heeft de raad van commissarissen begin 2018 een opleidingsplan voor dat jaar vastgesteld. De commissarissen en de bestuurder hebben op basis van dit plan diverse trainingen en/of opleidingen gevolgd. De raad (als collectief) heeft in 2018 2 incompanytrainingen gevolgd, namelijk op 6 april over zeggenschap en de rol van huurders en op 21 juni over besturingsfilosofie. Een overzicht van de PE-punten van de commissarissen staat in het overzicht hieronder. De bestuurder heeft in 2018 de cursus bestuurlijk leiderschap gevolgd. Hij heeft 87 PE-punten behaald in 2018.

De commissarissen en de bestuurder hebben voldaan aan de Permanente Educatie-systematiek van Aedes/VTW. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten per commissaris opgenomen.

PE-punten	2015	2016	2017	2018
De heer H.B.A. Grootelaar	11	3	23	12
Mevrouw J.A. Braam	25	25	31	21
De heer G.J. Dezentjé	20	11	4	4
De heer B.L.M.T. van Moerkerk	16	37	2	17
Mevrouw H. Diender-van Dijk	nvt	84	13	11
De heer J.E. van Driel	nvt	17	2	39
De heer R.W.M. Takken	6	7	21	19

7 Bezoldiging

De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2018 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2017. De raad van commissarissen heeft op 16 juni 2017 besloten om de vergoeding per 1 januari 2018 vast te stellen op 95% van de maximum bezoldigingsbedragen van de beroepsregel per 2018.

De raad van commissarissen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel gehanteerd worden. Daaronder valt gepaste terughoudendheid voor een raad van commissarissen van een woningcorporatie bij het vaststellen van de hoogte van haar eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregel hanteert, ligt daarom onder de maximale bezoldiging die de wettelijke bepalingen van de WNT-2 (Wet Normering Topinkomens 2) voorschrijft.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad van commissarissen, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie.

De corporatie valt in bezoldigingsklasse G. Op basis van de VTW-beroepsregel bedraagt de maximale bezoldiging op jaarbasis (exclusief btw):

Voorzitter raad van commissarissen	€ 20.250,-
Lid raad van commissarissen	€ 13.500,-

De bezoldiging van de commissarissen van deltaWonen bedroeg in 2018 op jaarbasis 95% van de VTW-beroepsregel (exclusief btw):

Voorzitter raad van commissarissen	€ 19.237,-
Lid raad van commissarissen	€ 12.825,-

De over het verslagjaar aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening op pagina 142.

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad van commissarissen te waarborgen. Commissarissen zijn ondernemers voor de Wet op de omzetbelasting. De omzetbelasting die zij in rekening brengen, komt voor rekening van de corporatie.

Naast de bezoldiging stelt deltaWonen middelen beschikbaar voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (Permanente Educatie) en evaluatie. Ook vergoedt zij de onbelaste kosten die de individuele commissaris uit hoofde van zijn/haar functie bij deltaWonen maakt. DeltaWonen voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van hun functie.

Bij deltaWonen ontvangt de commissaris in opleiding ook een vergoeding. Op jaarbasis is dat € 3.000,- (excl. btw).

8 Commissies en vergaderingen

De raad van commissarissen vergaderde in 2018 4 keer volgens een vooraf vastgesteld schema. Bij deze vergaderingen waren ook de bestuurder, de bestuurssecretaris en de concerncontroller van deltaWonen aanwezig. Daarnaast was er een interne vergadering waarbij onder andere is gesproken over de beoordeling en beloning van de bestuurder en waarbij de zelfevaluatie van de raad van commissarissen plaatsvond.

Agendering van onderwerpen vindt plaats op basis van een governancejaaragenda die jaarlijks door de raad van commissarissen wordt vastgesteld. De zittende leden van de raad van commissarissen woonden alle vergaderingen van de raad bij. Alleen bij de vergadering van 7 december was mevrouw Braam verhinderd. Geen van de leden van de raad van commissarissen is frequent afwezig geweest bij de vergaderingen.

Hieronder staat een overzicht van de onderwerpen die de raad van commissarissen in 2018 tijdens de reguliere vergaderingen behandelde.

8.1 Vergader- en besluitenschema RvC

Datum	Document onderwerp	Ter
23-03-2018	Terugkoppeling vanuit de auditcommissie:	
	Beknopte 4e kwartaalrapportage	Besluitvorming
	Risicomanagement vastgoedontwikkeling	Info
	Treasury jaarplan 2018	Besluitvorming
	Toekomstige bouwlocaties	Info
	Fasedocumenten: • Realisatie Hobbemaschool • Realisatie 14 appartementen Kanonsteeg • Evaluatie Prinsenpoort en Stationslocatie	Besluitvorming Besluitvorming Info
	Score investeringsbesluiten 2017	Info
	Evaluatie huurverhoging 2017 en beleid huurverhoging 2018	Info
	Voortgang implementatie nieuwe primair systeem/werkdruk in de organisatie	Info
	Voortgang AO/IC	Info
	Uitvoering audits concerncontrol 2017 en auditplanning 2018	Info
	Analyse Aedes-benchmark	Info
	Corporatie in perspectief deltaWonen 2016	Info
	Rapport sectorbeeld 2017 van het ILT	Info
	Checklist Governancecode	Info
	Aanpassen volmacht/lastgeving aan het WSW	Besluitvorming
	Oordeel staatssteun- en passendheidsnorm verslagjaar 2016 ILT en reactie bestuurder	Info
	Terugkoppeling vanuit de selectie- en remuneratiecommissie:	
	Strategische agenda	Besluitvorming
	Beoordelingsafspraken RvC	Besluitvorming
	Beoordelingskader bestuurder 2018	Besluitvorming
	Opleidingsplan RvC 2018	Besluitvorming
	Planning extra bijeenkomsten RvC	Besluitvorming
	Herbenoeming G.J. Dezentjé	Besluitvorming
	Onafhankelijkheid leden RvC	Besluitvorming

15-06-2018	Terugkoppeling vanuit de auditcommissie:	
	• Jaarverslag en jaarrekening 2017 • Accountantsverslag 2017 • Communicatie jaarrekening 2017 • Bijlage: toelichting algemene beheer- en administratiekosten 2017	Besluitvorming
	Overleg met accountant buiten aanwezigheid bestuur	Info
	1e kwartaalrapportage 2018	Besluitvorming
	Marktonwikkelingen prijzen en beschikbaarheid aannemers	Info
	Fasedocumenten: • Herziening startnotitie Willem Barentszstraat/Van Diemenstraat in Zwolle • Planmatig onderhoud De Leeuwstraat e.o. Kampen • Investeringsbesluit Waaranders Stadshagen • Investeringsbesluit Breezicht Zuid Broeklanden • Haalbaarheid-/investeringsbesluiten Stationskwartier en Bibliotheeklocatie Kampen	Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming
	Stand van zaken CO2-routekaart	Info
	Intermediaire verhuur	Info
	Consequenties fiscale plannen regering (ATAD)	Info
	Faciliteit Europese Investerings Bank	Besluitvorming
	Statutenwijziging	Besluitvorming
	Rapportage Klokkenluidersregeling	Info
	Governance inspectie ILT	Besluitvorming
	Brief VNG aan Tweede Kamer over sectorbeeld 2017 van de Autoriteit Woningcorporaties	Info
	Terugkoppeling vanuit de selectie- en remuneratiecommissie:	
	Reglement werving, selectie en (her)benoeming RvC	Besluitvorming
	Reglement werving, selectie en (her)benoeming bestuur	Besluitvorming
	Introductie- en opleidingsprogramma RvC	Besluitvorming
	Planningsgesprek bestuurder	Besluitvorming
	Profielchets bestuurder	Info
	Belastbaarheid organisatie	Info
	Stand van zaken werving vastgoedcommissaris	Info
	Overige agendapunten:	
	Visitatietraject, stand van zaken visitatierapport en vaststellen brief met reactie bestuurder en RvC	Besluitvorming
	Betekenis en vervolg RvC-sessie 6 april 2018	Info
	Visie op zeggenschap	Info
	Klachtenadviescommissie jaarverslag 2017 en toekomst klachtenadviescommissie	Info
19-10-2018	Terugkoppeling vanuit de auditcommissie:	
	Rapportage 2e kwartaal 2018	Besluitvorming
	Reactie bestuurder n.a.v. managementletter 2017	Info
	Contract accountant boekjaar 2018 en verder	Besluitvorming
	Vastgoedprojecten: • Semipermanent • Stand van zaken versnellingsactie	Besluitvorming Info
	Strategische samenwerking met aannemers	Besluitvorming
	Financieel risico-effect marktonwikkelingen op ontwikkelportefeuille	Besluitvorming
	Het Glazen Huis; implementatie van het nieuwe primair systeem	Info
	Procedure versnelde besluitvorming fasedocumenten door RvC	Besluitvorming
	Terugkoppeling vanuit de selectie- en remuneratiecommissie:	
	Wijzigingen reglementen n.a.v. RvC-vergadering 15 juni 2018	Besluitvorming

07-12-2018	Overige agendapunten:	
	Voorstel vergaderschema RvC 2019	Besluitvorming
	Visitatierapport	Info
	Goedkeuring statutenwijzing	Besluitvorming
07-12-2018	Terugkoppeling vanuit de auditcommissie:	
	Financieel toetsingskader	Besluitvorming
	Begeleidend schrijven MJB 2018-2019	Info
	Portefeuille Asset Management 2019	Info
	Meerjarenbegroting 2019-2028, vaststellen begroting	Besluitvorming
	Rapportage 3e kwartaal 2018	Besluitvorming
	Vaststellen risicothema's voor 2019	Besluitvorming
	Fasedocumenten:	
	• Realisatiebesluit P3813H Stationskwartier 2 Kampen	Besluitvorming
	• Realisatiebesluit P3817H Stationskwartier 2 Kampen	Besluitvorming
	• Realisatiebesluit P1591 Waaranders	Besluitvorming
	Effecten marktontwikkeling voor de opgave en de doorontwikkeling van het investeringsstatuut	Info
	Strategische agenda 2019	Besluitvorming
	Prestatieafspraken: jaarschrijven 2019 Zwolle, Kampen, Oldebroek	Info
	Intermediaire verhuur	Info
	Governance jaaragenda 2019 en herziening governance documenten	Besluitvorming
	Aedes-benchmark, 1e analyse resultaten 2018	Info
	ILT Oordeelsbrief 2018	Info
	Terugkoppeling vanuit de selectie- en remuneratiecommissie:	
	Onkostenvergoeding bestuurder	Besluitvorming
	Vergoeding commissarissen 2019	Besluitvorming
	PE 2018 en PE 2019	Besluitvorming
	Rooster van aftreden	Besluitvorming
	Stappenplan herbenoeming E. Diender en J.E. van Driel	
	Bestuursvisie deltaWonen	Info
	Overige agendapunten:	
	Koersdocument Groei en Geluk	Besluitvorming
	Verslag Brede Ontmoeting 18 oktober 2018	Besluitvorming
	Beleidsmiddag 19 oktober 2018, conclusies	Besluitvorming

Vaste agendapunten bij elke vergadering waren (ter bespreking): VTW/Aedes, Centrale Bewonersraad, evenementen/festiviteiten (deelname RvC) en verslagen RvC-vergadering en commissies RvC (voor zover vergaderd).

De raad van commissarissen heeft in 2018 diverse besluiten buiten de vergaderingen genomen, namelijk:

- profielschets RvC deltaWonen (versie april 2018) en profielschets commissaris met vastgoedprofiel (versie april 2018);
- openstellen vacature commissaris met vastgoedprofiel;
- onafhankelijkheid RvC 2017;
- statutenwijziging;
- accountantsbenoeming 2018 en verder;
- voorgenomen besluit benoeming commissaris;
- benoeming commissaris met vastgoedprofiel.

Tijdens de beleidsmiddag op 19 oktober heeft de raad van commissarissen gesproken over de opzet van de vergaderingen en de inrichting van de commissies. De conclusie is dat er geen grote wijzigingen hoeven plaats te vinden. Meer focus op en verankering van maatschappelijk presteren/belang binnen de raad van commissarissen is essentieel. Afgesproken is dat op de agenda van de raad een vast agendapunt 'maatschappelijk belang' komt. Hiermee wordt ruimte gecreëerd om met elkaar integraal over dit onderwerp te praten.

Verder moet maatschappelijk belang onderdeel zijn van het bespreken van de stukken in de bestaande commissies en integraal binnen de raad. 1 commissaris wordt daarom uitgenodigd om bij de commissievergaderingen aan te schuiven en bij de agendapunten mee te kijken vanuit het perspectief van stakeholdermanagement en maatschappelijk belang. Tijdens de zelfevaluatie van 2019 wordt deze werkwijze geëvalueerd en wordt besloten om door te gaan of een andere keuze te maken.

8.2 Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Het contact met de Centrale Bewonersraad verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de Bewonersraad zijn benoemd. In 2018 hebben de voorzitter van de raad van commissarissen en 3 huurderscommissarissen (de heren J.E. van Driel en R.W.M. Takken en mevrouw J.A. Braam) bestuursvergaderingen van de Bewonersraad bijgewoond. Tijdens de 1e vergadering op 25 januari was er een kennismaking tussen de CBR en de net aangetreden RvC-leden, de heer Grootelaar (voorzitter) en de heer Takken. Tijdens deze vergadering werd onder meer gesproken over bewonerscommissies, het betrekken van huurders, huurdersbelangen en de visie van de RvC op toezicht houden.

De bestuursvergaderingen op 25 januari, 19 april en 20 september werden (telkens) bijgewoond door 1 huurderscommissaris. In deze vergaderingen is bijvoorbeeld gesproken over de huursombenadering, de begroting van de CBR 2019 en de doelstelling van de bewonersavonden in 2019. Ook was er een dialoog tussen de CBR, de organisatie, het MT en de RvC tijdens de Brede Ontmoeting. Daarin stond de dagelijkse praktijk van de huurders centraal door het delen van dilemma's in casuïstiek. Verder is afgesproken dat een overleg wordt georganiseerd tussen de CBR en de 3 huurderscommissarissen om (zonder agenda) te reflecteren op elkaar. De RvC constateert dat de hoeveelheid werk en complexiteit ervan een zware wissel trekt op de CBR en spreekt zijn waardering uit voor zijn leden.

8.3 Overleg met de ondernemingsraad

Op 15 juni was er een overleg tussen de ondernemingsraad, de voorzitter en een lid van de raad van commissarissen. Tijdens dit overleg werd onder meer gesproken over de samenwerking tussen de raad van commissarissen en de ondernemingsraad. Op 7 december was er een overleg tussen de ondernemingsraad, de bestuurder, de voorzitter en een lid van de raad van commissarissen en de bestuurssecretaris. De ondernemingsraad blikte daarbij terug op 2018 en keek vooruit naar 2019. Gesproken is over andere vormen van ontmoeten in de driehoek ondernemingsraad, raad van commissarissen en bestuurder. Verder is gesproken over de samenwerking tussen de ondernemingsraad en de bestuurder. De raad van commissarissen is content met de goede, open samenwerking tussen de ondernemingsraad en de bestuurder.

8.4 Overleg met overige stakeholders

Op 18 oktober vond, op initiatief van de raad van commissarissen, een Brede Ontmoeting plaats tussen de raad van commissarissen, de bestuurder, het managementteam, de ondernemingsraad en de Centrale Bewonersraad. Tijdens deze bijeenkomst is gesproken over dilemma's uit de dagelijkse praktijk van woningcorporaties. Deze bijeenkomst heeft de volgende inzichten opgeleverd voor de raad van commissarissen:

- Voor complexe maatschappelijke vraagstukken is het brede maatschappelijke veld nodig, ook op bestuurlijk niveau.
- Digitalisering helpt in de communicatie, maar in de basis moet je de huurder kennen. Dat vraagt om ontmoeting!
- Big data is te gebruiken om huurbeleid te ondersteunen, maar beland niet in inkomenspolitiek.

Leden van de raad van commissarissen woonden de (brede) stakeholdersbijeenkomst op 1 juni bij over de nieuwe strategie van deltaWonen.

9 Tot slot

9.1 Slotverklaring

Het bestuur heeft de jaarstukken over 2018 opgesteld. Daarin is ook de jaarrekening opgenomen. BDO heeft de jaarrekening 2018 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad van commissarissen kan zich verenigen met de jaarstukken van het bestuur. De raad verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van deltaWonen zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van deltaWonen. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De raad van commissarissen en haar individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

9.2 Ondertekening

De gehele raad van commissarissen, zoals deze actief is op de datum van dagtekening van het verslag, ondertekent het verslag van de RvC.

3 Financieel jaarverslag



1 Financieel beleid

1 Financieel beleid en bedrijfsvoering

1.1 De resultaten

DeltaWonen is een financieel gezonde organisatie. Het jaar 2018 hebben we afgesloten met een positief resultaat na belasting van € 152,6 miljoen. Het positieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeverandering van ons vastgoed, dat in 2018 een positief resultaat heeft opgeleverd van € 138,4 miljoen. Door het aantrekken van de woningmarkt is de waarde van ons bezit gestegen. Dit is geen contant geld, want wij gaan de woningen niet verkopen. Wij kunnen dit resultaat dan ook niet inzetten voor het realiseren van onze ambitie.

Voor het realiseren van onze ambitie maken we gebruik van het genormaliseerde bedrijfsresultaat. In 2018 komt het genormaliseerde bedrijfsresultaat uit op € 18,1 miljoen positief. Dit is het resultaat van kosten en opbrengsten die wij maken met de gewone bedrijfsvoering in het kader van verhuur. In 2017 bedroeg dit € 21,8 miljoen positief. In het genormaliseerde bedrijfsresultaat laten we alle kosten en opbrengsten met betrekking tot verkoopopbrengsten, niet-gerealiseerde waardeveranderingen, de onrendabele toppen (projectontwikkeling), vennootschapsbelasting en deelnemingen buiten beschouwing, zodat we een beter inzicht krijgen in het resultaat uit onze verhuuractiviteiten.

De winst-en-verliesrekening in onze jaarrekening is op basis van de wettelijke verplichting gebaseerd op de functionele indeling. Daarbij worden de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten die de woningcorporatie uitvoert, gesplitst per activiteit. Om de functionele indeling te realiseren, is het toerekenen van kosten naar de diverse activiteiten noodzakelijk. Hierdoor wordt inzichtelijk hoe de financiële prestatie van iedere activiteit bijdraagt aan het totaalresultaat van deltaWonen.

Om u een beeld te geven van de resultaten uit onze kosten en opbrengsten, lichten wij deze hierna toe op basis van de categoriale indeling. Hierbij worden de opbrengsten en kosten gepresenteerd naar categorie. Voor de resultaten op basis van de functionele indeling verwijzen wij u naar de jaarrekening.

In onderstaande tabel is de totstandkoming van het genormaliseerde bedrijfsresultaat weergegeven:

(x € 1.000)	2018	Begroting	2017
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	91.914	92.811	89.286
Opbrengsten servicecontracten	3.213	3.074	3.070
Overige bedrijfsopbrengsten	86	66	112
Totaal bedrijfsopbrengsten	95.213	95.951	92.468
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.577	1.280	960
Lonen en salarissen	8.092	8.410	8.347
Sociale lasten	1.386	1.384	1.322
Pensioenlasten	1.224	1.333	1.268
Onderhoudslasten	23.133	23.252	19.808
Leefbaarheid	500	520	477
Lasten servicecontracten	2.837	2.581	2.711
Overige bedrijfslasten	24.658	24.992	21.119
Totaal bedrijfslasten	63.407	63.751	56.012
Bedrijfsresultaat	31.807	32.199	36.456
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	- 13.691	- 13.942	- 14.671
Saldo financiële baten en lasten	- 13.691	- 13.942	- 14.671
Genormaliseerd bedrijfsresultaat	18.116	18.257	21.785

De resultaten ten opzichte van de begroting

Het genormaliseerde bedrijfsresultaat van € 18,1 miljoen komt € 0,1 miljoen lager uit dan we hadden begroot. Dat wordt met name veroorzaakt door lagere personeelskosten (€ 0,4 miljoen), rentelasten (€ 0,3 miljoen) en overige bedrijfslasten (€ 0,3 miljoen). Een dempend effect op het resultaat hebben de lagere huuropbrengsten (€ 0,9 miljoen) en hogere afschrijvingen (€ 0,3 miljoen).

De lagere kosten van het personeel van € 0,4 miljoen zijn veroorzaakt door een geringer aantal fte's ten opzichte van de begroting. Het lagere aantal fte's komt onder andere door een hogere uitstroom van medewerkers en het niet aansluitend opvullen van openstaande vacatures. Door de impact van de verandering met een nieuw primair systeem is het nodig geweest te zorgen voor continuïteit in de organisatie. Dit in combinatie met de implementatie van Dynamics Empire heeft geleid tot een extra inleen van € 1,0 miljoen.

De rentelasten zijn € 0,3 miljoen lager door een lagere rente en minder benodigde financiering in verband met het later starten van nieuwbouwprojecten. De overige bedrijfslasten komen per saldo € 0,3 miljoen hoger uit. De belangrijkste oorzaak hiervan is de toename van de overige personeelskosten door de extra inleen. De lagere verhuurdersheffing en lagere automatiseringskosten hebben geleid tot lagere overige bedrijfslasten.

De lagere huuropbrengsten van € 0,9 miljoen zijn een gevolg van de latere oplevering van nieuwbouwprojecten. De afschrijvingen zijn (€ 0,3 miljoen) hoger als gevolg van het buiten gebruik stellen van software in verband met de implementatie van het nieuwe primair systeem en hogere afschrijvingen door aanpassing van de afschrijvingstermijn van de software ten opzichte van de begroting.

Het resultaat na belasting bestaat uit ons genormaliseerde bedrijfsresultaat plus het resultaat uit verkoop van vastgoed en projectontwikkeling, vennootschapsbelasting, resultaat deelneming en de verandering in de marktwaarde van ons vastgoed. Dit is in de onderstaande tabel weergegeven, waarbij zichtbaar is hoe het resultaat zich verhoudt ten opzichte van de begroting.

(x € 1.000)	2018	Begroting	2017
Genormaliseerd bedrijfsresultaat	18.116	18.257	21.785
Resultaat verkoop en projectontwikkeling	-955	-5.073	-1.656
Fiscale aspecten en resultaten deelneming	-2.907	-1.856	-3.199
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	138.367	-5.412	70.000
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0	48
Resultaat na belasting	152.620	5.916	86.979

Het resultaat na belasting komt uit op € 152,6 miljoen. In de begroting was uitgegaan van een resultaat van € 5,9 miljoen.

Het resultaat verkoop en projectontwikkeling komt € 4,1 miljoen hoger uit dan begroot. Het werkelijke resultaat uit verkopen is € 0,2 miljoen hoger. Dit komt door een hogere gemiddelde opbrengst per woning en door het opwaarderen van de voorraad leegstaande woningen per 31 december 2017 van marktwaarde in verhuurde staat naar marktwaarde leeg. Het totale resultaat uit projectontwikkeling komt € 3,9 miljoen hoger uit dan begroot. De opbrengsten vanuit projectontwikkeling zijn lager door een lagere geactiveerde productie eigen bedrijf (€ 0,6 miljoen), doordat er minder projecten zijn gestart en projecten later zijn gestart. De lasten vanuit projectontwikkeling zijn € 4,5 miljoen lager. Dit komt door een lagere onrendabele top als gevolg van temporisering van projecten, mutaties in de stichtingskosten, programma en hogere marktwaarde.

Het (negatieve) fiscale resultaat bestaat uit de afname van de belastinglatentie en komt voor 2018 uit op € 2,9 miljoen, die was begroot op € 1,9 miljoen. Belangrijkste afwijking vormt de prognose-aanpassing in het commerciële resultaat.

De begrote niet-gerealiseerde waardeverandering bedraagt € 5,4 miljoen negatief. Onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeverandering is de autonome mutatie. Deze is begroot voor een bedrag van € 6,1 miljoen positief. Dit is gebaseerd op het uitgangspunt in het beoordelingskader scheiden DAEB niet-DAEB. Daarin wordt gesteld dat de autonome mutatie vanwege veroudering kan worden gesteld op 1% onder inflatie. In de begroting is rekening gehouden met een inflatie 1,4% waarmee de waardemutatie uitkomt op +/- 0,4%. De werkelijke autonome mutatie bedraagt echter € 147,0 miljoen positief (ruim 9%). De autonome mutatie wordt bepaald door factoren waar deltaWonen geen invloed op heeft.

Er zijn een aantal tendensen die van invloed zijn op de enorme toename in de autonome mutatie:

- Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt is iets afgenomen als gevolg van oververhitting van de woningmarkt;
- Aanhoudende interesse van binnen- en buitenlandse beleggers voor woningen in Nederland;
- Beleggers zijn bereid genoeg te nemen met een lager aanvagsrendement;
- In Nederland hanteren woningbeleggers scherpere rendementen bij een grotere vraag dan aanbod van woningcomplexen in verhuurde staat. Hierdoor zijn hogere marktwaarde/leegwaarde ratio's en hogere kapitalisatiefactoren zichtbaar in de markt. Daar waar enkele jaren geleden huur-/leegwaarderatio's van 90% heel normaal waren, zijn er nu gebieden waar de beleggerswaarde hoger ligt dan de leegwaarde;
- De ten opzichte van 2017 wederom gestegen leegwaardes en markthuren.

Een nadere toelichting op de marktwaarde en de autonome mutatie is opgenomen in de jaarrekening, onderdeel 'marktwaarde' (zie subparagraaf 2.5.2 en 2.5.3).

De resultaten ten opzichte van voorgaand boekjaar

Hieronder lichten we de relevante afwijkingen tussen de resultaten van 2018 en 2017 toe. Voor de toelichting op de winst-en-verliesrekening op basis van de functionele indeling en de gegevens van de balans verwijzen wij naar de jaarrekening 2018. De stijging van het jaarresultaat ten opzichte van voorgaand boekjaar is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Meer resultaat (x € 1.000) wegens:

Hogere huuropbrengsten	2.628
Hoger resultaat servicecontracten	17
Hoger verkoopresultaat	129
Hogere geactiveerde productie eigen bedrijf	2
Lagere overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	569
Lagere lonen en salarissen, pensioenen en sociale lasten	235
Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	68.367
Lagere financiële baten en lasten	980
Lagere vennootschapsbelasting	291
	73.218

Minder resultaat (x € 1.000) wegens:

Lagere overige bedrijfsopbrengsten	26
Hogere afschrijvingen	617
Hogere onderhoudslasten	3.325
Hogere leefbaarheidsuitgaven	23
Hogere overige bedrijfslasten	3.538
Lagere waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	48
	7.577

Per saldo hoger resultaat 2018	65.641
---------------------------------------	---------------

Toelichting bij de resultaten

Het resultaat voor 2018 ligt met € 152,6 miljoen hoger dan voorgaand boekjaar (€ 87,0 miljoen). Hieronder worden de belangrijkste verschillen per onderdeel toegelicht.

Huuropbrengsten

De stijging in de huuropbrengsten met € 2,6 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de oplevering van nieuwbouwwoningen (€ 1,3 miljoen), de jaarlijkse huurverhoging (€ 1,0 miljoen) en harmonisatie (€ 0,8 miljoen). In 2018 bedroeg deze huurverhoging voor woningen en woongebouwen gemiddeld 1,15%. Daarnaast is de huurderiving verder afgenomen met 0,09%. De verkoop van vastgoed in 2018 heeft een remmend effect gehad op de huurontwikkeling (€ 0,2 miljoen negatief).

Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

(Maatschappelijke investeringen)

Specificatie maatschappelijke investeringen 2018 (x € 1.000)	
Kanonsteeg (Zwolle)	248
Bordeaux (Zwolle)	167
Waaranders (Stadshagen Zwolle)	1.050
Merelstraat (Oldebroek)	156
Stationskwartier EZ-Carre (Kampen)	906
Stationskwartier Fase 2	1.051
Maatschappelijke investeringen in lopende projecten	3.577
Nieuwe Haven (Zwolle)	24
Reggelaan (Zwolle)	- 35
Katwolderplein Blok B (Zwolle)	183
Friesewal/Dijkstraat (Zwolle)	- 327
Knarrenhof (Zwolle)	- 62
Bordeaux (Zwolle)	- 57
Spoorlaan (Wezep)	- 194
Spoorlaan Grex (Wezep)	- 433
Schokkersstraat (Kampen)	- 78
Schokkersstraat Grex (Kampen)	- 57
Margaretha afwikkeling (Kampen)	- 167
Nagekomen kosten van Heutz (Kampen)	28
Eemlaan afwikkeling (Zwolle)	- 18
Merelstraat Grex (Oldebroek)	195
Maatschappelijke investeringen in opgeleverde projecten	- 1.001
Mutatie door actualisatie einde boekjaar	158
Wijziging maatschappelijke investeringen lopende projecten	158
Totaal	2.735

De waardeveranderingen (im)materiële vaste activa komen voor 2018 uit op € 2,7 miljoen (2017: € 3,3 miljoen), per saldo € 0,6 miljoen lager. Bij nieuwbouwprojecten wordt de onrendabele top vastgesteld op het moment van de goedkeuring van het fasedocument 'realisatie'. In 2018 is voor 6 projecten de goedkeuring gegeven aan het fasedocument 'realisatie'. Het bijbehorende totaal aan onrendabele top (waardeverandering) bedraagt € 3,6 miljoen. De onrendabele top in opgeleverde projecten komt voor 2018 uit op € 1 miljoen (positief) vanwege (per saldo) lagere werkelijke stichtingskosten € 567.000 en hogere marktwaarde € 491.000 en € 139.000 overige aanpassingen. We constateren dat de marktwaarde in verhuurde staat bij oplevering de stichtingskosten regelmatig benaderd of zelfs overstijgt. Deze mutatie is verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

In verband met de sterk stijgende huizenprijzen zijn de marktwaardes van de projecten in realisatie geactualiseerd op basis van vergelijkbare complexen die reeds in exploitatie zijn en dus een marktwaarde in verhuurde staat hebben per 31 december 2018.

Lonen en salarissen, pensioenen en sociale lasten

De lagere personeelskosten zijn veroorzaakt door een geringer aantal fte's ten opzichte van 2017. Het lagere aantal fte's komt onder andere door een hogere uitstroom van medewerkers en het niet aansluitend opvullen van openstaande vacatures. De jaarlijkse salarisstijging heeft een dempend effect op de lagere salariskosten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeverandering is in 2018 € 138,4 miljoen positief en komt daarmee € 68,8 miljoen hoger uit dan in 2017. De belangrijkste oorzaak van deze stijging komt door een wettelijke bepaling uit 2017: beleggers mogen gedurende de eerste 7 jaar na aankoop van woningcomplexen in verhuurde staat, deze - bij complexen met woningen in het gereguleerde domein - niet uitponen bij mutatie. Dit effect is in 2017 deels gecompenseerd door een lagere rendementseis van beleggers. Als de verkoopbeperkende maatregel in 2017 niet was ingerekend, dan zou het verschil met 2017 minder groot zijn. Naast de verkooprestrictie en de disconteringsvoet zijn meer zaken van invloed op de waardeverandering. Onder andere: de leegwaarde, mutatiegraad, restwaarde (op basis van een exit-yield), huuropbrengst en VTW-normen voor onderhoud- en beheerlasten.

Vanuit ons onderhoudsprogramma is het effect van het geactiveerde onderhoud € 14,7 miljoen negatief (planmatig onderhoud € 13,8 miljoen en dagelijks onderhoud € 0,9 miljoen) (2017 € 12,3 miljoen negatief). Een deel van onze onderhoudsuitgaven activeren we op complexniveau. Deze activering leidt niet tot een evenredige stijging van de marktwaarde van het betreffende complex. Daarom nemen we deze post als last mee in de niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille.

Verder hebben we in 2018 verhuurbare eenheden in eigen gebruik toegevoegd aan de marktwaarde (€ 0,9 miljoen) omdat deze eenheden deel uitmaken van taxatiecomplexen die als geheel gewaardeerd moeten worden.

Van de in 2018 opgeleverde complexen bleek dat de marktwaarde die is gebruikt ter bepaling van de onrendabele toppen € 3,5 miljoen te laag was ingeschat. Dit heeft te maken met een grotere marktwaardestijging dan werd verondersteld bij de start van de realisatie. Refere rentietransacties in de markt tonen aan dat de leegwaardes de steeds hoger komen te liggen en in sommige gevallen al richting de 100% gaan. Het gecorrigeerde waardeverschil is als bate meegenomen bij de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2018. Het verschil in de stichtingskosten is via de onrendabele top verwerkt. Bij de jaarrekening 2018 zijn de onrendabele toppen van de lopende projecten herijkt op basis van recent opgeleverde en/of vergelijkbare complexen. Daarbij is gekeken naar PMC-type, locatie en moment van oplevering.

Financiële baten en lasten

Door de positieve renteontwikkeling zien wij in 2018 de rentelasten verder afnemen. Het saldo van de financiële baten en lasten van € 13,7 miljoen komt € 1,0 miljoen lager uit dan in 2017 (€ 14,7 miljoen). De gemiddelde rentevoet van 2,99% is ten opzichte van 2017 gedaald met circa 33 basispunten naar 2,66% in 2018. Het verloop van de langlopende leningen wordt toegelicht in paragraaf 1.5 Treasury.

Vennootschapsbelasting

De lagere last voor de vennootschapsbelasting wordt met name veroorzaakt door een lager fiscaal resultaat in 2018 ten opzichte van 2017. Voor 2018 komt het fiscaal resultaat uit op een winst van € 2,9 miljoen. In 2017 was dit een fiscaal resultaat van € 3,7 miljoen. De mutatie in de latentie en actualisatie voor de ingediende aangifte 2017 hebben een dempend effect van € 0,6 miljoen op het lagere fiscale resultaat.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille van € 1,6 miljoen komt € 0,6 miljoen hoger uit dan in 2017 (€ 1,0 miljoen). Het verschil wordt met name veroorzaakt door buitengebruikstelling van oude software, in verband met implementatie van een nieuw primair softwaresysteem. Tevens waren er hogere afschrijvingen op software in verband met implementatie nieuw primair systeem.

Onderhoudslasten

De onderhoudskosten zijn uitgesplitst naar de onderdelen dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud, en contractonderhoud en worden verminderd met de dekking onderhoud in eigen beheer.

Dagelijks onderhoud

In onderstaand overzicht worden de gerealiseerde kosten weergegeven in relatie tot aantallen klachten dan wel mutaties en de hieruit voortvloeiende gemiddelden voor 2018 en 2017.

	2018	2017
Klachten		
Aantal	13.786	11.599
Gemiddeld	€ 232	€ 264
Realisatie	€ 3.198.924	€ 2.892.629
Mutatie		
Aantal	1.053	1.032
Gemiddeld	€ 2.132	€ 1.864
Realisatie	€ 2.244.529	€ 1.923.917
Overig dagelijks onderhoud	€ 1.126.012	€ 1.296.432
Realisatie	€ 5.443.453	€ 6.112.978
Dekking dagelijks onderhoud	- € 1.028.713	- € 1.122.755
Eigen dienst	- € 839.504	- € 1.142.096
Totaalkosten dagelijks onderhoud	€ 4.701.248	€ 3.848.127
Onderhoudslasten in het kader van leefbaarheid	€ 271.916	€ 267.066 *
Totaal onderhoudslasten (niet-cyclisch – dagelijks onderhoud)	€ 4.973.164	€ 4.115.193

*) in de jaarrekening 2017 als toegerekende kosten verantwoord in het totaal van de lasten onderhoudsactiviteiten.

Klachtenonderhoud

De kosten van het klachtenonderhoud zijn ten opzichte van 2017 toegenomen met circa € 0,3 miljoen. Dit komt omdat er meer is uitbesteed, er minder capaciteit beschikbaar was in de eigen dienst door een tijdelijke onderbezetting, door de stijging van kosten van materialen en uitbesteed werk (tussen 6 en 10%) en de stijging van het aantal uitgevoerde orders. De kosten per order zijn gedaald ten opzichte van 2017.

Mutatieonderhoud

De kosten van het mutatieonderhoud zijn ten opzichte van 2017 toegenomen met circa € 0,3 miljoen. Dit komt omdat meer mutaties zijn uitgevoerd door derden (80% in plaats van begrote 60%), voor circa € 0,2 miljoen uitgevoerd is aan asbestsaneringen in 2018 en circa € 0,5 miljoen aan renovaties uitgevoerd is in mutatieonderhoud (2017: € 0,38 miljoen).

Overig dagelijks onderhoud/dekking dagelijks onderhoud

De kosten van het overig dagelijks onderhoud is ten opzichte van 2017 afgenomen met circa € 0,1 miljoen, doordat er minder geriefsverbeteringen zijn uitgevoerd.

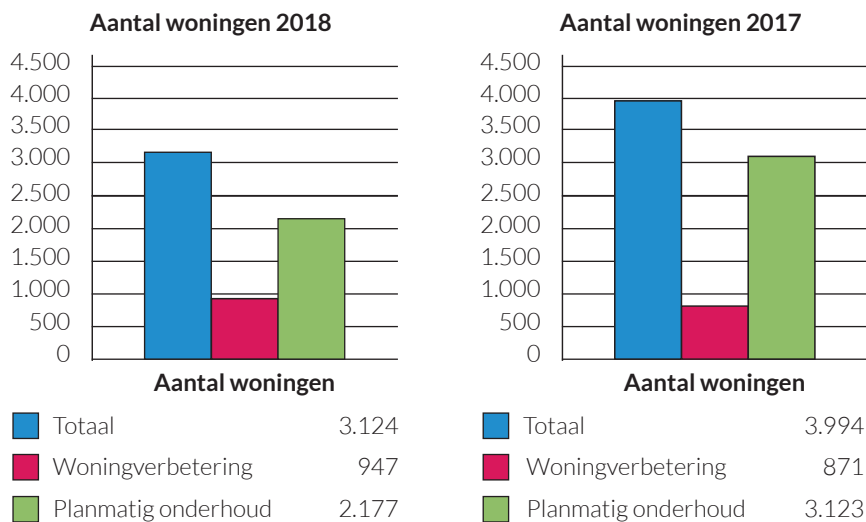
Uren eigen dienst

Voor de uren eigen dienst is de dekking afgenomen met € 0,3 miljoen. Dit komt door een tijdelijke onderbezetting veroorzaakt onder andere door verloop in de capaciteit van vaklieden.

Planmatig onderhoud

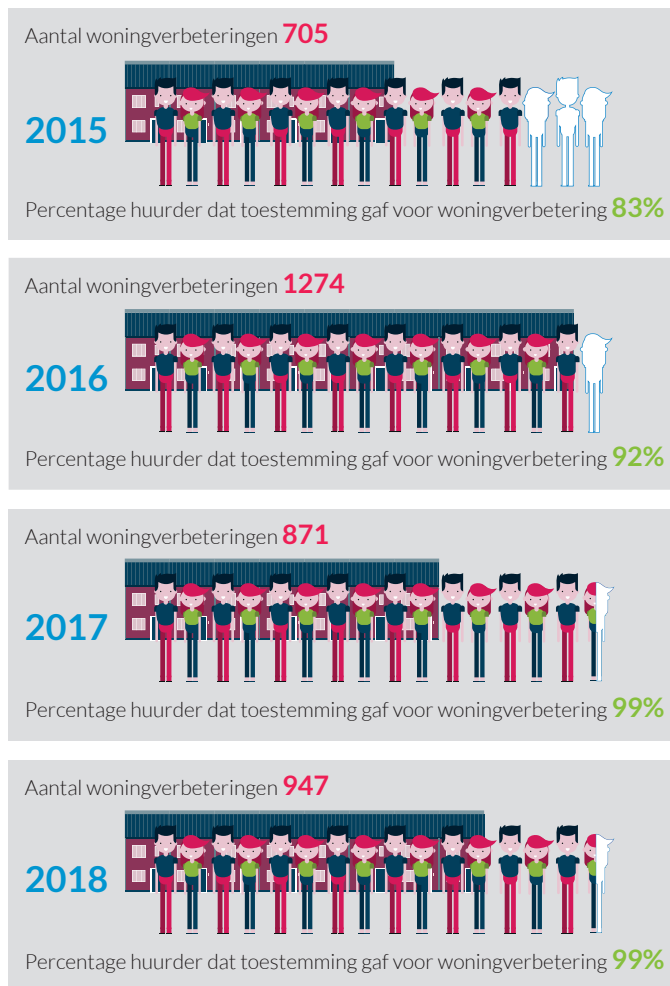
In 2018 waren in totaal 183 projecten gepland met een budget van € 32,2 miljoen. Dit is inclusief € 0,13 miljoen aan uitgaven die uit 2017 zijn doorgeschoven naar 2018. Van de 183 projecten zijn 160 projecten volledig aanbesteed en uitgevoerd voor een bedrag van € 28,3 miljoen. 3 projecten zijn deels uitgevoerd in 2018 en worden afgerond in 2019. De afronding van deze 3 projecten resulteert in een verschuiving van circa € 2,1 miljoen naar 2019. Daarnaast zijn 19 begrote projecten vervallen of doorgeschoven die samen een bedrag vertegenwoordigen van € 0,2 miljoen.

Binnen de gerealiseerde projecten zijn 3.124 woningen aangepakt in het kader van planmatig onderhoud/woningverbetering (PO/WVB). Dit betekent dat we in 2018 bij circa 20% van ons bezit zijn geweest. Met de kennis van de staat van de woning die we hierbij opgedaan hebben, kunnen we nog beter invulling geven aan de meerjarenonderhoudsbegroting voor de komende jaren. Van de gerealiseerde woningen in 2018 hebben we 947 woningen aangepakt in het kader van een verduurzaming (E-renovatie) gecombineerd met planmatig onderhoud.

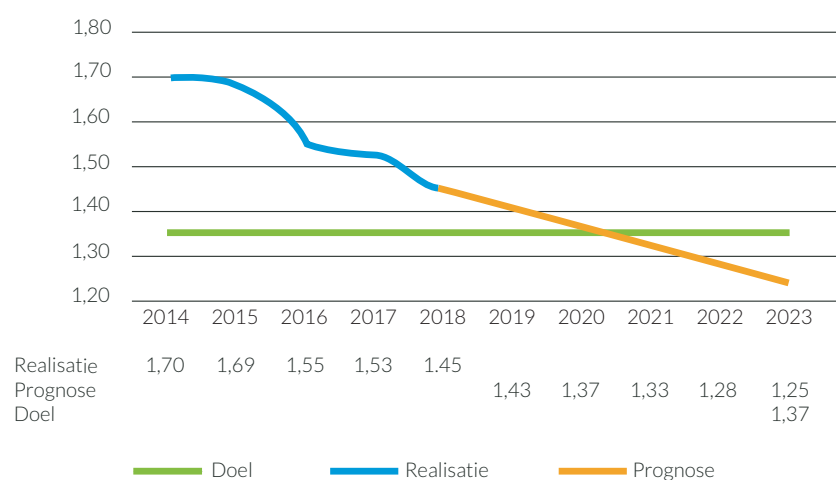


Bij 625 woningen was er sprake van een woningverbetering, zoals een badkamer-, keuken- of toiletrenovatie. De overige woningen hebben alleen planmatig onderhoud gehad, zoals bijvoorbeeld schilderwerk, cv-vervanging en dakwerk.

In onderstaande infographic staat de informatie in het kader van de uitgevoerde woningverbeteringen 2015-2018 weergegeven:

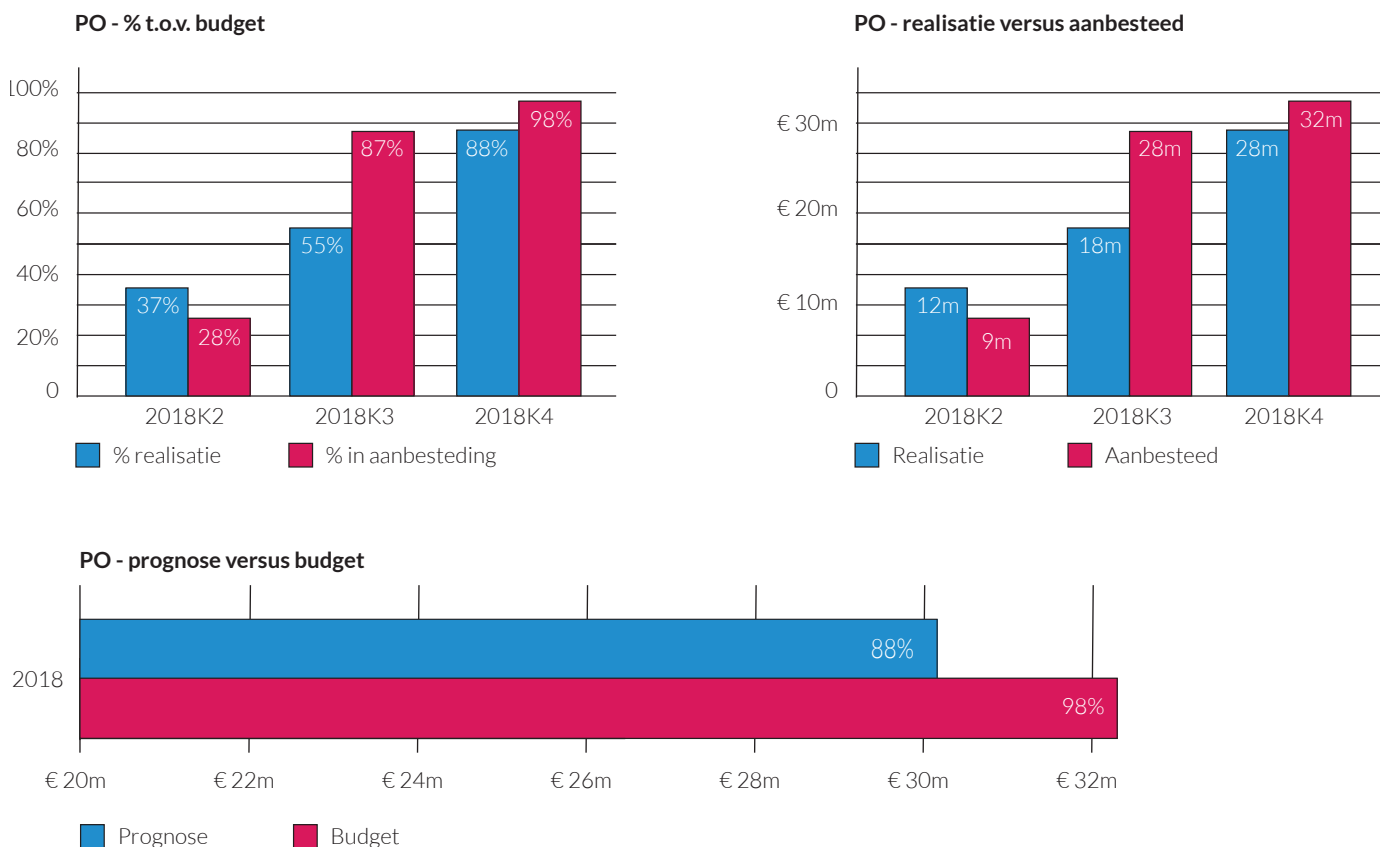


De projecten met verduurzaming en planmatig onderhoud dragen, naast het in stand houden van de kwaliteit van het bezit, bij aan de ambitie van deltaWonen op het gebied van duurzaamheid. DeltaWonen heeft zich namelijk ten doel gesteld om op een relatief korte termijn het bezit extra te verduurzamen. De doelstelling is vastgesteld op een Energie-Index (EI) van minimaal 1,37 (label B) in 2024. Dit gaat veel verder dan het Aedes-convenant voor de corporatiesector als geheel die uitgaat van gemiddeld label B. Daarnaast loopt ook het geplande planmatig onderhoud door. Daar waar mogelijk worden deze werkzaamheden zo veel mogelijk gecombineerd. In onderstaande grafiek wordt de voortgang getoond.



Aan het eind van 2018 komt de Energie-Index voor deltaWonen over het totale bezit uit op 1,45. Dit is conform de prognose. In 2018 zijn 947 woningen onderworpen aan een E-renovatie met een deelnemerspercentage van 97%.

Vergelijking werkelijke uitgaven 2018 ten opzichte van de begroting 2018



De totale begroting PO/WVB is in 2018 € 32,16 miljoen. Met uitzondering van enkele kleine vervallen posten zijn alle gebudgetteerde projecten aanbesteed in 2018. Er is sprake van een totale aangegane verplichting van 98% ten opzichte van de totale begroting. Er is sprake van een positief resultaat van circa € 1,4 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een projectresultaat in cluster 3759 aan de Beekmanstraat e.o. in Kampen. Hier bleken minder werkzaamheden noodzakelijk dan voorzien. Daarnaast waren er positieve aanbestedingsresultaten op diverse projecten en zijn enkele kleine posten vervallen.

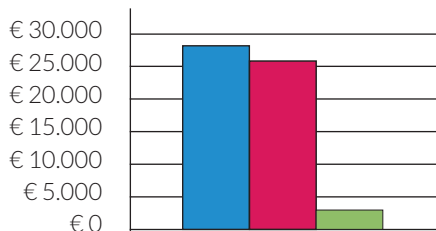
De kolom realisatie laat zien dat er in 2018 ruim € 28 miljoen is gefactureerd. Dit is 88% van het totale budget en 90% van de totaal aangegane verplichting. Het verschil tussen de totaal aangegane verplichtingen en realisatie wordt in grote mate veroorzaakt door de vertraagde uitvoering van het renovatieproject in cluster 3611 aan De Leeuwstraat, Vierlinghstraat e.o. in Kampen. Het betreffende budget loopt grotendeels over naar 2019. Daarnaast loopt de realisatie van een deel van het renovatieproject in cluster 1049 aan de Willem Barentszstraat en Van Diemenstraat in Zwolle over naar 2019. Ten slotte zijn brandveiligheidsmaatregelen aan de gevels van het appartementencomplex aan de Koggesingel in Kampen uitgesteld naar begin 2019 vanwege overleg over de uitvoering met de gemeente.

Financieel vergelijk 2018 ten opzichte van 2017

Ten opzichte van 2017 is er in 2018 € 4,6 miljoen meer besteed aan planmatig onderhoud en woningverbetering (E-renovatie). Deze toename kunnen we volledig toeschrijven aan de stijging van kosten van woningverbetering.

Kostenverdeling PO-WVB 2018

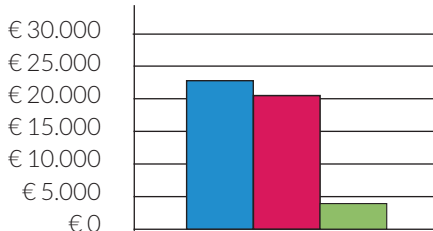
(x1.000)



Totaal	€ 28.309
WVB	€ 25.560
PO	€ 2.749

Kostenverdeling PO-WVB 2017

(x1.000)



Totaal	€ 23.738
WVB	€ 20.131
PO	€ 3.608

De stijging van kosten voor woningverbetering wordt onder andere veroorzaakt door een toename van het aantal woningverbeteringen in 2018 met 76 woningen ten opzichte van 2017 en een stijging van de kosten door het uitvoeren van aanvullende maatregelen (no regret). Dit doen we om voor te sorteren op de toekomst, omdat uiteindelijk de woningen naar Nul Op de Meter moeten. Met no regret kan dat stapsgewijs.

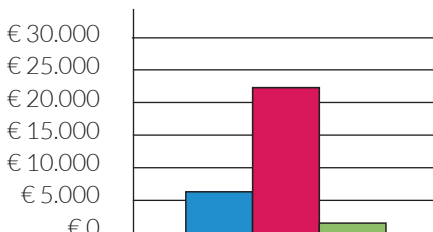
De kosten voor PO zijn ook gestegen (9,3%) ten opzichte van 2017. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de algehele stijging van de bouwkosten en meer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties.

Kosten per woning 2018



Totaal	€ 9.062
WVB	€ 26.990
PO	€ 1.263

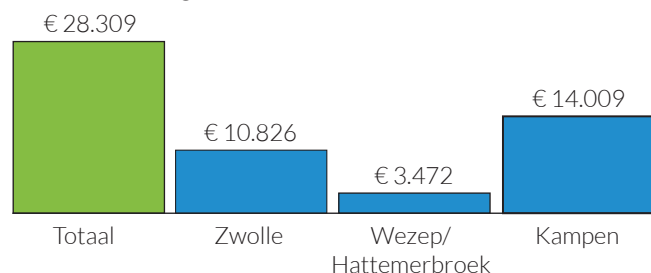
Kosten per woning 2017



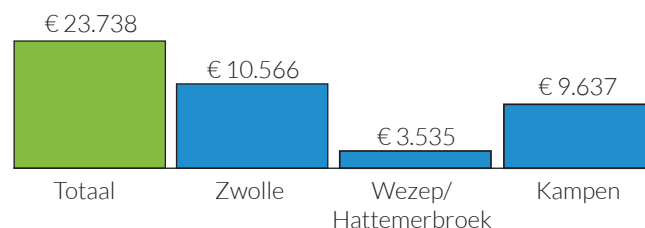
Totaal	€ 5.944
WVB	€ 23.113
PO	€ 1.155

De verdeling van het onderhoud per gemeente laat vooral een stijging zien in de gemeente Kampen. Deze toename is toe te schrijven aan het project Beekmanstraat/Visseringstraat waarbij 156 woningen zijn gerenoveerd (toilet, badkamer en E-renovatie) voor een bedrag van € 4,9 miljoen.

Onderhoud per gemeente 2018 (x € 1.000)



Onderhoud per gemeente 2017 (x € 1.000)

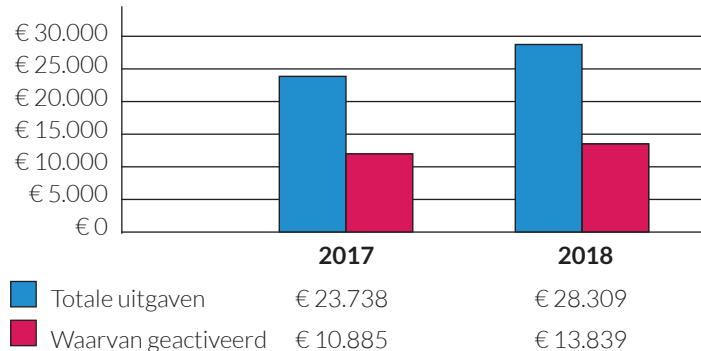


Activeringen

De totale uitgaven voor 2018 bedroegen € 29,4 miljoen, waarvan € 13,8 (47%) miljoen is geactiveerd. De activering is gedaan conform het vastgesteld activeringsbeleid. De activeringen liggen procentueel in lijn met 2017.

Activering 2018 ten opzichte van 2017

(x € 1.000)



Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten komen € 3,5 miljoen hoger uit dan het voorgaande boekjaar. De belangrijkste oorzaak hiervan is de stijging van de in rekening gebrachte verhuurderheffing. Die is in 2018 met € 1,2 miljoen toegenomen tot € 11 miljoen. Daarnaast hebben we in 2018 een bijdrage van € 1,0 miljoen moeten doen aan de saneringsheffing van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze was in 2017 nihil. De bijdrage saneringsheffing moet door alle woningcorporaties worden opgebracht en dient als borging voor de leningen van woningcorporaties. De hoogte bedraagt 1% van de totale jaarhuur van het betreffende jaar.

De automatiseringskosten zijn in vergelijking met 2017 met € 0,2 miljoen toegenomen. De oorzaak hiervan is dat we in het 2e halfjaar nog kosten hebben gemaakt voor het inzien van het oude primair systeem. Deze kosten vervallen vanaf 2019. De overige personeelskosten laten een toename zien van € 1,1 miljoen. De voornaamste oorzaak van de hogere kosten van inleen personeel is het aantal openstaande vacatures in 2018.

1.2 Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een opnieuw sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft de interesse toenemen bij binnen- en buitenlandse beleggers. Voor de woningportefeuille van deltaWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met circa € 180 miljoen gegroeid naar een waarde van bijna € 1,8 miljard. Dit betreft een waardegroei van ongeveer 10%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en het geringe aanbod resulteren in een leegwaardegroei per m² van onze vastgoedportefeuille. Ook de lage rentestand is hierin een bepalende factor.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en door onze streefhuurberekening gebaseerd op passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw (Autoriteit woningcorporaties) hebben besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip; de beleidswaarde. Dit in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

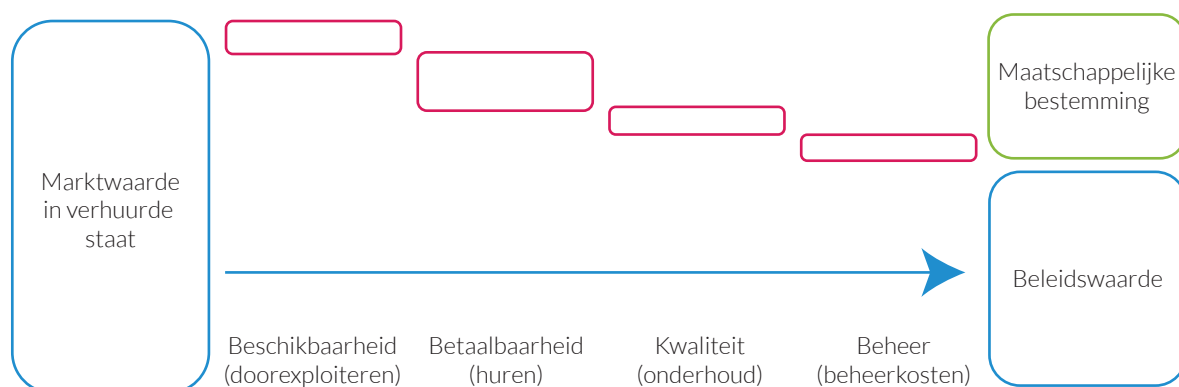
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hierboven staat toegelicht. Dit komt omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties dienen voor de Aw en WSW als input om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing op het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Dit is in het bijzonder van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en is tevens de grootste schattingspost van bestuur voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Daarbij zoeken we in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed - en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde wordt bepaald door op 4 aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. Het onderstaande figuur geeft visueel de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde. In de waarderingsgrondslagen bij de jaarrekening worden de 4 stappen uitgebreid toegelicht.



Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom we in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kunnen toelichten. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten om nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- **Aanpassing van de huurstijgingsparameter.** Bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door deltaWonen van de nieuwe huur bij mutatie. Daarbij houden we mede rekening met wettelijke bepalingen, zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- **De disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde.** Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit van onderhoud). Daarmee kan het een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- **Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten** versus investeringen en/of toerekening van niet-direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- **Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.**

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

De vermogenspositie bepaalt de financiële continuïteit van deltaWonen en of zij op langere termijn haar maatschappelijke taak kan invullen. Externe toezichthouders beoordelen de vermogenspositie in relatie tot onze voorgenomen activiteiten (maatschappelijke prestaties). De omvang van het eigen vermogen is echter sterk afhankelijk van de waardering van het vastgoed.

De waardering van het vastgoed in de jaarrekening is gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. De omvang van het daarbij gepresenteerde eigen vermogen geeft een indruk van onze financiële armslag, die natuurlijk niet vanzelfsprekend is. Onze financiële armslag wordt immers bepaald door de verdien capaciteit van ons vastgoed: de beleidswaarde. De wijze waarop dit vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een waarde, heeft daar geen directe invloed op. De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2018 en in overeenstemming met de voor 2018 wettelijk voorgeschreven waarderingsgrondslag, zoals opgenomen in de Woningwet, en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat maakt deltaWonen dan ook niet rijker.

Per 31 december 2018 is in totaal € 857 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 738 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van deltaWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

Het verhaal bij de marktwaarde

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van onze corporatie en de hoogte van onze maatschappelijke investeringen, maar het vereist wel een nadere analyse om de betekenis van deze extra informatie beleidsmatig te kunnen duiden. De marktwaarde toont namelijk een andere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit van ons vastgoed. Het beleidsmatige uitgangspunt dat het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen wordt geëxploiteerd, zoals vastgelegd in ons Portefeuille- en Assetmanagement, laten wij namelijk niet los. Ondanks de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, kiezen we daarom niet voor een marktconforme exploitatie. Er ontstaat daarnaast ook geen financiële ruimte om aanvullende investeringen te doen, boven de inmiddels door ons voorgenomen investeringen.

De beleidswaarde gaat uit van het eigen corporatiebeleid, zoals het huur-, onderhoud- en beheerkostenbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens, zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer. De marktwaarde in verhuurde staat is circa 75% van de leegwaarde. De beleidswaarde is circa 40% van de leegwaarde.

DeltaWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 800 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	1.759.042	31.758	1.790.800
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	- 267.809	- 3.997	- 271.806
Betaalbaarheid (huren)	- 381.627	351	- 381.276
Kwaliteit (onderhoud)	- 153.267	- 1.466	- 154.733
Beheer (beheerkosten)	8.206	- 214	7.992
Subtotaal aanpassingen	- 794.497	- 5.326	- 799.823
Beleidswaarde	964.545	26.432	990.977

Dit impliceert dat circa 70% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid

Waardering op marktwaarde draagt bij aan de kwaliteit van het investeringsbeleid van deltaWonen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een maat voor het economisch offer dat deltaWonen brengt voor haar maatschappelijke missie. Het is het geld dat deltaWonen voor de huurders “bewust laat lopen”. Het verschil in beleids- en marktwaarde is ook een hulpmiddel bij het zoeken naar optimalisatie van de eigen kasstromen door toetsing daarvan aan de marktconforme kasstromen in de marktwaarde. Door het afpellen van de verschillen kunnen we inzicht krijgen in hoeverre de offers (on)bewust worden gedaan. In ons investeringsstatuut hebben we hiertoe een eerste aanzet gedaan.

Door de marktwaarde als uitgangspunt te nemen voor de waardering van het vastgoed, wordt een marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader. Daar kan het door deltaWonen gevoerde beleid tegen worden afgezet. Iedere beleidskeuze met als gevolg dat de gepresenteerde marktwaarde niet wordt gerealiseerd, moet inhoudelijk dan wel volkshuisvestelijk gerechtvaardigd zijn. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de leegwaarde wordt in feite veroorzaakt door de contractuele beklemming die rust op de (verhuurde) woningen vanuit onze primaire doelstellingen en deels door in-efficiency.

De afslagen op het gepresenteerde eigen vermogen kennen de volgende beleidsmatige oorzaken:

- De volkshuisvestelijke bestemming is gebaseerd op ons Portefeuille- en Assetmanagementbeleid en gericht op doorexplotatie en de streefhuren die passen bij de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep, de wensportefeuille en de prestatieafspraken die in dit kader met de gemeente zijn gemaakt.
- De bedrijfsmatige bestemming wordt veroorzaakt door extra kosten die onvermijdelijk dan wel aantoonbaar nodig zijn, zoals de extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaglegging en verantwoording (compliance), extra kosten voor woonruimteverdeling, het sociale beheer en onderhoudskosten. Sectorspecifieke benchmarks dragen bij aan de beoordeling van ons kostenniveau in relatie tot de geleverde kwaliteit.
- Het beoordelingskader voor de risicobeoordeling door het WSW en de continuïteitsbeoordeling door de Autoriteit woningcorporaties vormen de basis voor ons financiële toetsingskader. Een belangrijk risico voor deltaWonen is het overheidsbeleid. Omdat wij het overheidsbeleid niet direct kunnen beïnvloeden, heeft deltaWonen een aantal normen uit haar financiële toetsingskader strenger gesteld dan de normen van de externe toezichthouders. Hiermee voorkomen we dat deltaWonen bij iedere wijziging in overheidsbeleid direct moet bijsturen op de realisatie van haar plannen.
- Het onrendabele deel van de beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit, is gebaseerd op ons Portefeuille- en Assetmanagementbeleid en de daarover gemaakte afspraken met bewoners en gemeente. De hoogte van de voorgenomen investeringen staan in een juiste verhouding tot de volkshuisvestelijke prestaties die ermee worden geleverd.

Met onze portefeuillesturing en een efficiënte bedrijfsvoering trachten wij de afslagen te beheersen. Passend leiderschap, informatie-management en adequaat risicomanagement zijn hierbij van groot belang.

1.3 Financiële kaders

Zoals ieder bedrijf wil deltaWonen financieel gezond blijven. Om dit te toetsen hanteren we een vaste set met financiële toetsingskaders. De financiële resultaten en de meerjarenbegroting worden hierop beoordeeld. Jaarlijks wordt het toetsingskader herijkt. Bij dit herijken is rekening gehouden met de splitsing van de DAEB en niet-DAEB-activiteiten en wordt onder andere rekening gehouden met bijstellingen in de normen van de externe toezichthouders (ILT en WSW). Verder houden we rekening met de eisen die banken hanteren voor het eventueel aangaan van commerciële financiering.

In 2018 hebben de Aw en het WSW hun gezamenlijk beoordelingskader in concept gepubliceerd. De kengetallen waarop het WSW en de Aw gaan toetsen zijn bekend. De DSCR is geen kengetal meer in het nieuwe beoordelingskader van de Aw en het WSW. De DSCR is om deze reden ook uit het financieel toetsingskader van deltaWonen gelaten. Derhalve rapporteren we op dit kengetal ook niet meer in de voorliggende jaarrekening. Daarnaast wordt de Loan to value vanaf 2019 niet meer op basis van de bedrijfswaarde bepaald, maar op basis van beleidswaarde. In onderstaand overzicht zijn reeds de uitkomsten gepresenteerd op basis van de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde.

De realisatie voor 2018 en 2017 ten opzichte van het financiële toetsingskader van deltaWonen ziet er als volgt uit:

Financiële ratio	Werkelijk 2018	Werkelijk 2017	Norm
Operationele kasstroom *1 *2	- € 3,3 miljoen	€ 8,4 miljoen	€ 2,0 miljoen
Interest coverage ratio (ICR) DAEB	1,98	n.v.t. 6)	1,5
Interest coverage ratio (ICR) niet-DAEB *3	1,34	n.v.t. 6)	1,8
Loan to value op basis van marktwaarde DAEB	28%	n.v.t. 6)	
Loan to value op basis van marktwaarde niet-DAEB *4	41%	n.v.t. 6)	40%
Loan to value op basis van beleidswaarde DAEB	58%	n.v.t. 6)	75%
Loan to value op basis van beleidswaarde niet-DAEB	50%	n.v.t. 6)	75%
Solvabiliteit op basis van marktwaarde DAEB	71%	n.v.t. 6)	20%
Solvabiliteit op basis van marktwaarde niet-DAEB	50%	n.v.t. 6)	40%
Gemiddelde bedrijfslasten per VHE *5	€ 1.343	€ 1.252	€ 1.391
Gemiddelde onderhoudskosten per VHE *6	€ 1.574	€ 1.364	€ 1.119

1. Dit betreft de operationele kasstromen, inclusief aflossingsfictie (2% leningportefeuille), waarbij tevens 50% van de uitgaven (investeringen) voor woningverbeteringen en E-renovatie wordt toegerekend aan de operationele kasstroom. De norm is gebaseerd op de gemiddelde operationele kasstroom gedurende de komende 5 jaar.
2. De negatieve operationele kasstroom wordt met name veroorzaakt door een lager saldo schulden aan leveranciers, circa € 4 miljoen ultimo 2018 ten opzichte van 2017. Tevens is de kasstroom op onderhoudsuitgaven circa € 5 miljoen hoger in 2018 ten opzichte van 2017.
3. Door de verrekening van de verliescompensatie van de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak komt de ICR voor 2018 onder de norm uit. In de komende jaren zal voor het kunnen verrekenen van de verliescompensatie de DAEB-tak moeten betalen aan de niet-DAEB-tak, waarmee de ICR jaarlijks ruimschoots boven de norm uitkomt.
4. De interne norm is afgeleid van de normen die banken hanteren bij het verstrekken van financiering. Omdat er geen externe financiering nodig is bij de niet-DAEB-tak zal het overschrijden van de norm voor 2018 geen consequenties hebben. De uitkomsten van de meerjarenbegroting 2019-2028 tonen aan dat de niet-DAEB-tak vanaf 2019 onder de gevraagde norm uitkomt.
5. De norm is gebaseerd op de gemiddelde lasten gedurende de komende 10 jaar.
6. Vanaf 1 januari 2018 is de verplichting tot administratieve scheiding voor de DAEB-tak en niet-DAEB-tak ingegaan. Tot dat moment beschikten we niet over de gescheiden uitkomsten. Derhalve is 2017 niet opgenomen.

Uit de jaarrekening 2018 blijkt dat de DAEB-tak aan het financieel toetsingskader voldoet. De niet-DAEB-tak wijkt op 2 onderdelen af, die hierboven toegelicht zijn. In de meerjarenbegroting 2019-2028 is vastgesteld dat de niet-DAEB-tak voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het financieel toetsingskader.

1.4 Oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties

Met haar brief van 6 november 2018 geeft de Autoriteit woningcorporaties aan dat deltaWonen voldoet aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarmee beoordeelt de Aw ook dat deltaWonen haar maatschappelijk vermogen voldoende beschermt. De autoriteit ziet geen aanleiding voor integraal onderzoek of het opleggen van interventies en/of toezicht afspraken.

Met de brief van 26 november 2018 geeft het ILT haar oordeel over de staatssteun, passendheid en huursom voor het verslagjaar 2017 weer. Het ILT stelt vast dat deltaWonen in 2017 heeft voldaan aan de toewijzingseisen van de staatsteunregeling en de normen voor passendheid. Ten aanzien van de huursombenadering wordt aangegeven, dat deltaWonen in 2017 niet heeft voldaan aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering. Volgens het ILT is een sanctie nog niet op zijn plaats, omdat er in 2018 nog gelegenheid is om de te hoge huurverhoging te compenseren. DeltaWonen is tevreden met het gegeven dat in 2017 is voldaan aan de toewijzingseisen van de staatsteunregeling en de normen voor passendheid. Belangrijk hierbij is dat de accountant geen oordeelonthouding op intermediaire verhuur heeft gegeven. Ten aanzien van de hoogte van de huursom klopt de feitelijke constatering van het ILT. Het gaat om een minimale normoverschrijding van 0,04%, die in 2018 gecompenseerd is.

1.5 Treasury

Een groot gedeelte van het bezit van woningcorporaties is gefinancierd met aangetrokken leningen. Treasury vormt daardoor een belangrijk onderdeel van de financiële huishouding bij woningcorporaties. Doel van de treasuryfunctie is het indekken en spreiden van renterisico's, het toetsen van de financierbaarheid van alle (geplande) activiteiten, het aantrekken van benodigde financiering, optimalisatie van de financieringsstructuur van deltaWonen en het minimaliseren van de rentelasten.

DeltaWonen heeft een aantal organisatorische maatregelen genomen om de treasuryfunctie op een goede wijze te laten functioneren.

Treasurystatuut

Het beleid dat deltaWonen voert op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut. Binnen dit statuut staat de organisatie van de treasuryfunctie, de wijze van besluitvorming, de verantwoording en de informatievoorziening beschreven.

Treasurycommissie

Er is een treasurycommissie samengesteld die de treasuryfunctie waarneemt. Deze commissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsbeheer, de concern controller, een controller en een extern adviseur. De treasurycommissie handelt binnen de kaders van het treasurystatuut en het treasuryjaarplan.

Treasuryjaarplan

Op basis van de kasstroomprognose uit de meest recente goedgekeurde begroting wordt het treasuryjaarplan opgesteld. Binnen dit plan worden de operationele acties met betrekking tot de treasury van deltaWonen voor het komende jaar beschreven, zoals het aflossen en aantrekken van leningen. Het treasurystatuut en de AO/IC van deltaWonen bepalen de spelregels waarbinnen treasuryactiviteiten mogen worden uitgevoerd. Indien acties in dit treasuryjaarplan strijdig zijn met bestaande wet- en regelgeving en/of het treasurystatuut en/of de AO/IC van deltaWonen, dan is het treasuryjaarplan hieraan ondergeschikt.

In het treasuryjaarplan worden de belangrijkste treasury-acties van deltaWonen voor het komende jaar beschreven. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting en meerjarenprognoses en wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen (RvC). Door goedkeuring van het treasuryjaarplan, geeft de RvC toestemming aan de directeur-bestuurder om, ten behoeve van de DAEB-activiteiten (en binnen de van toepassing zijnde externe en interne 'spelregels'), financiering aan te trekken tot maximaal het door het WSW afgegeven borgingsplafond. Vanaf het moment dat het nieuwe borgingsplafond wordt vrijgegeven door het WSW, wordt dit leidend voor bepaling van de beschikbare ruimte onder het borgingsplafond.

Vanwege de beleidsregel derivaten woningcorporaties en een raamovereenkomst financiële derivaten, waar banken niet mee akkoord gaan, worden naar verwachting geen nieuwe derivaten afgesloten ter afdekking van het renterisico. Mocht dit wel mogelijk blijven en deltaWonen dit wel wenselijk achten, dan zal een besluit hiertoe voorafgaand aan de RvC worden voorgelegd. Vanwege de WSW-beleidsregel dat alleen leningen met maximaal een stortingsdatum van 6 maanden vooruit mogen worden aangetrokken, zijn de voordelen van eventuele nieuwe payer swaps überhaupt niet meer substantieel.

Acties die niet binnen de kaders van dit treasuryjaarplan vallen, moeten ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd worden. Uitzondering hierop zijn acties die een expliciet uitvloeisel zijn van het voldoen aan wet- en regelgeving; daarvoor bestaat een informatieplicht aan de raad van commissarissen.

Financieringsbevoegdheid treasury

DeltaWonen moet te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen. Zij trekt hiertoe, wanneer noodzakelijk, leningen aan met borging door het WSW (mits ten behoeve van DAEB). Het WSW stelt borgingsruimte beschikbaar door middel van het door haar vastgestelde borgingsplafond. Dit borgingsplafond betreft het maximale bedrag aan door het WSW te borgen financiering, in het van toepassing zijnde jaar. De hoogte van het borgingsplafond is (mede) afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de dPi-opgaaf. DeltaWonen heeft begin januari 2019 een borgingsplafond van € 541 miljoen voor ultimo 2020 ontvangen.

Treasuryactiviteiten in 2018

In 2018 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- Op 3 april is overeengekomen dat de roll-over lening met vaste hoofdsom per 1 juni één op één overgesloten wordt van NWB Bank naar BNG Bank. BNG Bank bood met een opslag van 0,00% voor de periode van 2 jaar een betere prijs aan dan NWB Bank (0,03%). Ook de nieuw afgesloten roll-over lening is gekoppeld aan de swap met einddatum 1 juni 2029, waardoor de hedgerelatie met de swap in stand blijft.
- Op 4 april is een fixe lening met een hoofdsom van € 15 miljoen aangetrokken bij Bankhaus Lampe tegen een tarief van 1,754% (excl. 0,02% fee voor bemiddeling via STX en een Duitse tussenpersoon). De lening is gestort op 2 mei en kent een eindaflossing op 2 april 2046.
- Op 15 mei is ingaande 2 juli nieuwe opslag overeengekomen op een bestaande basisrentelening met een hoofdsom van € 12,5 miljoen. De opslag is overeengekomen voor een periode van 3 jaar tegen 0,02%. De basisrente van 2,86% plus de nieuw overeengekomen opslag ad. 0,02% vormen samen een rente van 2,88% tot 1 juli 2021.

- Op 6 augustus is een fixe lening met een hoofdsom van € 15 miljoen aangetrokken bij Bankhaus Lampe tegen een tarief van 1,73% (excl. 0,015% fee voor bemiddeling via STX en Bankhaus Lampe). De lening is gestort op 7 september en kent een eindaflossing op 3 augustus 2048.
- Op 18 oktober is een fixe lening ad € 10 miljoen aangetrokken bij Bankhaus Lampe via bemiddelaar STX. De lening is gestort op 16 november 2018 en kent 1 augustus 2041 als einddatum. Het rentetarief bedraagt 1,743% excl. fee van 0,015% (opslag boven swap bedraagt 0,197% (excl. fee van 0,015%)).
- Op 18 oktober is een fixe lening ad € 10 miljoen aangetrokken bij de BNG Bank (met CEB- oormerk). De lening is gestort op 3 december 2018 en kent 3 april 2040 als einddatum. Op 6 april 2021 wordt het rentetarief van de lening herzien. Het huidige rentetarief bedraagt -/ 0,055% (afslag boven swap bedraagt 0,041%).

In het treasuryjaarplan 2018 werd voor 2018 een mandaat voor een nieuw aan te trekken financiering van € 110,7 miljoen gevraagd. Ten opzichte van dit bedrag is in 2018 een volume van € 80 miljoen aan nieuwe leningen gestort.

Daarbuiten zijn de volgende acties uitgevoerd:

- De treasurycommissie is in 2018 4 maal bijeen geweest (27 maart, 26 juni, 2 oktober en 11 december). Tijdens deze bijeenkomsten kwamen onder andere marktontwikkelingen (waaronder wet- en regelgeving), beschikbaarheid van financiering, borgingsplafond, liquiditeitsprognoses, schuldrest per verhuureenheid, beoordelingskader WSW en renterisico's aan de orde. Bovendien zijn de voorgenomen transactievoorstellen besproken.
- ABN AMRO wenst tot nu toe niet mee te werken aan aanpassing van het derivatencontract ten aanzien van de toezichtbelemmerende bepalingen. Ook dit jaar is dit onderwerp bij ABN AMRO weer aan de orde gesteld, zij heeft echter aangegeven geen aanleiding te zien om hierin aanpassingen te doen. De Aw is hierover geïnformeerd.
- Er is goedkeuring van het managementteam, OR en RvC om verder gevolg te geven aan het inrichten van een EIB-financieringsarrangement. Op 25 juni 2018 heeft deltaWonen een appraisaldag georganiseerd. In het ochtenddeel heeft deltaWonen aan de Europese Investeringsbank laten zien wie zij is, waar zij voor staat en welke projecten zij de komende jaren voornemens is uit te voeren. In het middagdeel is dit geïllustreerd aan de hand van een tour door Zwolle en een bezoek aan de Energieproeftuin in Berkum. Ter voorbereiding op deze bijeenkomst zijn een questionnaire, een projectentemplate en aanvullende stukken aan de EIB aangeleverd.
- Vervolgens zijn eind juni lopende financieringstrajecten voorlopig opgeschort omdat de Europese Commissie zich op het standpunt stelt dat woningcorporaties Europees moeten aanbesteden. Afgelopen zomer hebben Aedes en het Ministerie van Buitenlandse Zaken een aantal alternatieven opgesteld voor het Europees aanbesteden. De huidige verwachting is dat het arrangement voor deltaWonen mogelijk pas eind 2019 beschikbaar komt.

Ontwikkelingen 2018

Liquiditeit en financieringsruimte

Onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn in 2018 6 nieuwe leningen ontvangen voor een totaalbedrag van € 80 miljoen. In 2018 is voor een bedrag van € 65 miljoen aan leningen afgelost.

De komende jaren worden grote uitgaven gedaan op het gebied van projectontwikkeling en herstructurering. Deze inspanningen kunnen niet verricht worden zonder het aantrekken van aanvullende leningen. Eind 2019 bedraagt de financieringsbehoefte, volgens de in december 2018 opgestelde prognose, € 33 miljoen. Deze financieringsbehoefte loopt op tot circa € 150 miljoen aan het eind van 2023.

In de planningsperiode 2019-2023 heeft deltaWonen voor € 232 miljoen aan netto (des-)investeringen begroot en wordt € 73 miljoen op financieringen afgelost. De benodigde financiering kan worden aangetrokken door het inzetten van borgstelling op toekomstige nieuwbouwinvesteringen en op bestaand huidig bezit. Het faciliteringsvolume van het WSW bedraagt ultimo boekjaar 2018 € 88 miljoen tot en met het jaar 2020.

Additionele borging op bestaand bezit kan worden verkregen tot een maximum van 70% van de marktwaaarde in verhuurde staat van het bezit. Op dit moment ligt deze marktwaaarde van het bezit op circa € 1,8 miljard. Borging is dus mogelijk tot een bedrag bijna € 0,9 miljard, waarvan al € 498 miljoen is ingezet voor de bestaande leningenportefeuille. Er bestaat dus, afgezien van de toevoeging door nieuwbouw, een additionele theoretische financieringsruimte van ruim € 450 miljoen. Als randvoorwaarde wordt gesteld dat de kasstromen uit exploitatie voldoende moeten zijn voor de rente- en aflossingsbetalingen. Daarnaast is vanuit het interne financieel toetsingskader de eis gesteld dat de ICR minimaal 1,5 moet zijn. De interne norm is hoger dan de WSW-norm van 1,4.

Toezichtbelemmerende bepalingen

In 2012 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties haar "beleidsregels financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting" bekendgemaakt.

DeltaWonen heeft haar derivatencontracten getoetst op de aanwezigheid "toezichtbelemmerende bepalingen". In de documentatie van Bank Nederlandse Gemeenten en ABN AMRO zijn deze bepalingen geconstateerd. Voor wat betreft de BNG is een standaardoplossing bewerkstelligd die acceptabel is voor BNG Bank, corporaties, het CFV (nu Autoriteit woningcorporaties) en het ministerie van BKZ. De oplossing is gezocht in een door de BNG Bank en corporatie te tekenen wijzigingsovereenkomst op de bijlage van de derivaten-raamovereenkomst.

DeltaWonen heeft ervoor gekozen deze wijzigingsovereenkomst met de BNG Bank aan te gaan. De betreffende overeenkomst is door deltaWonen getekend in augustus 2014. Hiermee zijn de Toezichtbelemmerende Bepalingen in de derivatencontracten met de BNG Bank geëlimineerd.

Met de ABN AMRO Bank hebben we in de afgelopen jaren diverse gesprekken gevoerd. Ondanks dat ABN AMRO al enkele jaren (deels) een staatsbank is, weigert de bank om de bepalingen te schrappen of de contracten aan te passen. De door de bank aangedragen oplossingen, zoals het unwinden van de portefeuille, zijn voor deltaWonen niet acceptabel, aangezien op dit moment hieraan (hoge) kosten verbonden zijn om de huidige negatieve marktwaaarde af te kopen. De conclusie voor deltaWonen is dat wij de acties zullen aanhouden en daar waar mogelijk, bijvoorbeeld bij een stijgende rente, alsnog maatregelen kunnen nemen om de bepalingen te elimineren.

Financiële Instrumenten/derivaten

Swapportefeuille

Een payer swap is een rente-instrument met een waardeontwikkeling. Afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde.

DeltaWonen heeft een payer swapportefeuille van € 60 miljoen. De swaps zijn al voor 2008 afgesloten met verschillende ingangsdata en bij diverse banken. BNG (2x € 15 miljoen), ABN AMRO (€ 15 miljoen) en Fortis (€ 15 miljoen). Met het gebruik van deze swaps wisselt deltaWonen rentebetalingen uit met de bank. DeltaWonen ontvangt de rente gebaseerd op de marktrente van de bank en betaalt een vaste rente aan de bank. Hierdoor wordt het (toekomstig) renterisico verminderd. Alle swaps die deltaWonen in haar bezit heeft, zijn gekoppeld aan leningen met een variabele rente, gebaseerd op de marktrente. Door het gebruik van deze derivaten heeft deltaWonen haar renterisico voor deze leningen afgedekt voor de onderliggende waarde van de derivaten (zie ook hedge-effectiviteit op pagina 85). De derivaten van deltaWonen bestaan uit payer swaps die uitsluitend zijn ingezet om renterisico's af te dekken.

De belangrijkste modaliteiten van de afgesloten swaps zijn hieronder weergegeven:

Tegenpartij	Hoofdsom	Startdatum	Einddatum	Te betalen vaste rente	Marktwaarde 31-12-2018	Marktwaarde 31-12-2017
FORTIS/ABN AMRO	€ 15 mln.	03-12-2007	02-12-2019	3,80%	- € 0,6 mln.	- € 1,2 mln.
ABN AMRO	€ 15 mln.	01-12-2006	03-12-2018	3,70%		- € 0,6 mln.
ABN AMRO	€ 15 mln.	01-09-2008	01-09-2020	3,86%	- € 1,2 mln.	- € 1,8 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-11-2009	01-11-2027	5,00%	- € 5,8 mln.	- € 6,2 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-06-2010	01-06-2029	5,00%	- € 6,9 mln.	- € 7,2 mln.
Totaal	€ 75 mln.				- € 14,5 mln.	- € 17,0 mln.

Op de swap bij Fortis is een NRL (Negatieve Rescontre Limiet) van € 3,2 miljoen van toepassing. Dit houdt in dat wanneer de negatieve marktwaarde van de swap de drempel van € 3,2 miljoen overschrijdt, er door de tegenpartij om aanvullende zekerheden kan worden gevraagd.

Conform de beleidsregels derivaten dient deltaWonen een liquiditeitsbuffer aan te houden om een rentedaling van 2% op te kunnen vangen. De marktwaarde van de betreffende swap bedroeg per 31 december 2018 € 0,6 miljoen negatief. Bij een rentedaling van 2% zou deze € 0,8 miljoen negatief bedragen. In dat geval is er dan nog geen sprake van marktwaardeverrekening. Het liquiditeitsrisico bij de betreffende swap wordt als gering beschouwd. De in de afgelopen jaren door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (nu Autoriteit woningcorporaties) uitgevoerde stresstesten derivaten hebben voor deltaWonen nooit tot opmerkingen geleid.

DeltaWonen is niet voornemens om in 2019 nieuwe derivaten af te sluiten. Eventuele derivaten-transacties die voortvloeien uit het 'beheer' van de bestaande portefeuille, zullen aan de RvC voorgelegd worden.

Verantwoording over interne organisatie rondom derivaten

In ons treasurystatuut en ons jaarlijkse treasuryjaarplan, ligt de interne organisatiestructuur betreffende aanschaf en gebruik van financiële derivaten vast. Daaronder in elk geval regels ten aanzien van bevoegdheden en mandatering, interne controle, interne verantwoording, rol en betrokkenheid van de externe accountant, en rol en betrokkenheid van het orgaan waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen. Voor wat betreft het afsluiten en eventueel aanpassen van derivaten zijn alle acties die buiten het operationele gebeuren van de afgesloten derivaten valt, onderhevig aan de goedkeuring van de raad van commissarissen.

In de treasurybijeenkomsten worden de derivatenrapportages en de risicoanalyses behandeld. Diverse onderdelen van deze uitgebreide rapportage en risicoanalyses worden opgenomen en behandeld in de kwartaalrapportages voor de auditcommissie en de raad van commissarissen.

Waarborging van voldoende interne professionaliteit betreffende financiële derivaten

De waarborging vindt met name plaats door een stevige lijn met onze professionele treasury-adviseur Thésor, bekend in en met de sector. Thésor heeft meer dan 100 woningcorporaties als klant. Ook binnen de organisatie zijn er medewerkers die diverse treasury-opleidingen en -trainingen hebben gevolgd. Er is voldoende kennis aanwezig over de huidige bij deltaWonen aanwezige derivaat-producten. DeltaWonen heeft in het verleden 5 payer swaps afgesloten. Hierover wordt regelmatig in een CFV/Aw-stresstest gerapporteerd. Bij de diverse opgaves komt duidelijk naar voren dat het risico op "margin-calls" marginaal is.

Daarnaast heeft deltaWonen al jaren als beleid om geen nieuwe swaps meer af te sluiten. De laatste transactie vond plaats op 22 juli 2007. Op afroep wordt de auditcommissie en/of raad van commissarissen bijgepraat door Thésor. Zo is aan de voltallige raad van commissarissen door Thésor in juni 2015 voorlichting gegeven over de actualiteiten op het gebied van treasury bij woningcorporaties. Hierbij is ook stilgestaan bij de risico's die deltaWonen loopt ten aanzien van de door ons in gebruik zijnde producten. Ook tijdens andere vergaderingen is en wordt meermaals stilgestaan bij dit onderwerp.

Kredietrisico/tegenpartijrisico

Momenteel heeft deltaWonen beperkt middelen uitstaan (spaarrekening) bij huisbank Rabobank. Het treasurystatuut geeft aan dat middelen alleen weggezet mogen worden bij partijen met een minimaal als 'Very Strong' gedefinieerde kredietwaardigheid (AA/Aa2). De huidige rating van Rabobank is A+/Aa3/AA-, waarmee aan de ratingeisen wordt voldaan. De ratingeis voor derivaten, opgenomen in het treasurystatuut, is minimaal een 'Single A'. Omdat onze payer swaps nu een negatieve marktwaarde kennen, wordt in de praktijk geen tegenpartijrisico gelopen.

Basisrenteleningen

DeltaWonen heeft 4 basisrenteleningen in haar leningenportefeuille. Dit is een type lening dat veel voorkomt in de woningcorporatie-sector. De te betalen rente op een dergelijke lening bestaat uit 2 componenten: de basisrente en de kredietopslag. De basisrente staat vast voor de looptijd van de leningovereenkomst. De looptijd van de kredietopslag is korter dan de looptijd van de basisrente en wordt periodiek herzien op basis van de marktprijs voor krediet die op het moment van herziening geldt. Deze herziening wordt gezien als een embedded derivaat.

Tegenpartij	Totale rente	Opslag	Basis-rente	Startdatum	Einddatum	MW exclusief opg. rente (€)	Opg. rente (€)	MW inclusief opg. rente (€)	Nominale waarde (€)
NWB BANK	3,298%	0,3000%	2,9980%	02-03-2015	01-03-2061	- 22.625.670	- 377.009	- 23.002.678	- 15.000.000
BNG BANK	3,309%	0,2200%	3,0890%	01-12-2015	02-12-2058	- 15.156.045	- 26.235	- 15.182.280	- 10.000.000
BNG BANK	2,940%	0,1100%	2,8300%	01-03-2017	01-03-2062	- 18.283.462	- 296.568	- 18.580.030	- 12.500.000
BNG BANK	2,880%	0,0200%	2,8600%	02-07-2018	01-07-2059	- 18.123.321	- 179.240	- 18.302.561	- 12.500.000
Situatie per balansdatum 31 december 2018						- 74.188.497	- 879.052	- 75.067.550	- 50.000.000

In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van deltaWonen niet gescheiden van het basiscontract, omdat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Als bij opslagherziening geen overeenstemming met de bank wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag, kan de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats van de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt berekend door het verschil tussen de contractuele basisrente en de op dat moment geldende marktrente. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor deltaWonen een liquiditeitsrisico met zich mee.

Hedge documentatie payer swaps

Doel van de hedge

DeltaWonen maakt gebruik van kostprijs hedge-accounting, zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290 Financiële Instrumenten. De richtlijn voorziet in de mogelijkheid om hedginginstrumenten te waarderen op kostprijs, overeenkomstig de waardering voor de herziening van deze standaard en daarmee in lijn met voorgaande verslagjaren. Dit generieke document is opgesteld om te voldoen aan de vereisten die binnen Richtlijn 290 worden gegeven om hedge-accounting te kunnen toepassen.

Hedge-strategie, hedged-item en hedging-instrument

In het verleden zijn payer swaps aangegaan om de rente op toekomstig aan te trekken financiering te fixeren, zonder dat de onderliggende financiering reeds werd aangetrokken. Op een later moment is de onderliggende financiering aangetrokken. Payer swaps boden daarmee de mogelijkheid om de rente op belangrijke investeringsprojecten langdurig te 'verzekeren'. Doordat de te ontvangen kasstroom uit de swap wegvalt tegen de variabele rente op de onderliggende financiering, ontstaat per saldo een financiering met een vaste rente.

Type hedge

DeltaWonen past kostprijs hedge-accounting toe. De effecten van een eventuele hedge-ineffectiviteit worden in voorkomende gevallen in het resultaat verwerkt.

Hedge-effectiviteit

Aan de hand van de kritische kenmerken (renteconventie, -coupondata, looptijd en nominale waarde) van de leningen en de derivaten wordt hedge-effectiviteit bepaald. De hedge-effectiviteit wordt minimaal 4 keer per jaar beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken van de leningen en de derivaten. Er is sprake van een volledige hedge-effectiviteit als bij een renteswap het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente en aflossingen, en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie gelijk zijn. In onderstaande tabel zijn alle payer swaps en de onderliggende roll-over leningen in beeld gebracht.

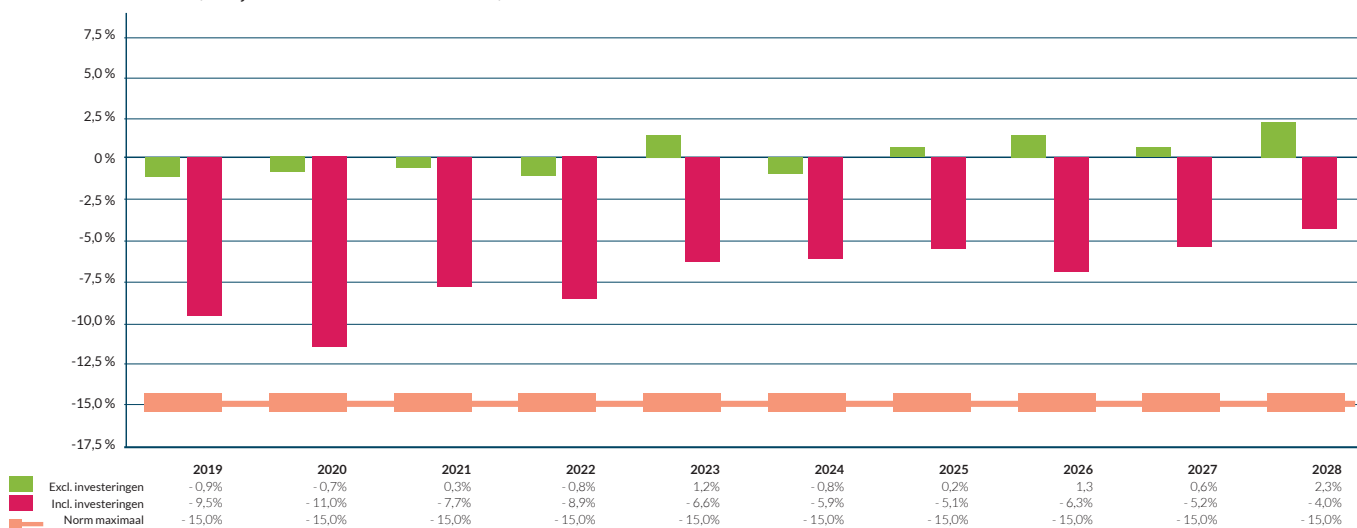
Hierbij wordt vastgesteld dat de hedge-effectiviteit van deltaWonen op balansdatum 100% bedraagt. In het kader van de Wijzigingen RJ290 Financiële Instrumenten is het daarom niet noodzakelijk kwantitatieve berekeningen uit te voeren en/of te verwerken of toe te lichten.

Tegenpartij	Type	Hoofdsom (€)	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Vaste rente	Coupondata rente	Conventie
FORTIS	Payer swap	-15.000.000	03-12-2007	01-12-2019	EUR 6M	01-jun, 01-dec	actual/360	3,8025%	01-dec	30/360
NWB BANK	Roll-over variabel	15.000.000	01-08-2008	02-12-2019	EUR 6M +0,5bp	01-jun, 01-dec	actual/360			
AAB	Payer swap	-15.000.000	01-09-2008	01-09-2020	EUR 3M	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360	3,8575%	01-sep	30/360
NWB BANK	Roll-over variabel	15.000.000	01-12-2008	01-09-2020	EUR 3M +5,5bp	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360			
BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	01-11-2009	01-11-2027	EUR 3M	01-feb, 01-mei, 01-aug, 01-nov	actual/360	4,9970%	01-nov	30/360
BNG BANK	Roll-over vast	15.000.000	01-11-2016	01-11-2027	EUR 3M +25bp	01-feb, 01-mei, 01-aug, 01-nov	actual/360			
BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	01-06-2010	01-06-2029	EUR 3M	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360	4,9950%	01-jun	30/360
BNG BANK	Roll-over vast	15.000.000	01-06-2018	01-06-2029	EUR 3M	01-mrt, 01-jun, 01-sep, 01-dec	actual/360			

Renterisicospreiding

Alle activiteiten zijn gericht op (rente)risicospreiding, het voorzien in de financieringsbehoefte en verlaging van de gemiddelde rentekostenvoet. Onderstaande grafiek geeft een beeld van het verloop van het renterisico. Aantrekken van leningen voor nieuwe projecten en andere treasuryactiviteiten zijn erop gericht het renterisico in 2019 en verder omlaag te brengen. De hiervoor genoemde transacties zijn in de grafiek verwerkt:

Renterisico: relatief risico (bedrijfseconomisch eindsaldo/cashflow)



In alle jaren voldoet het relatief renterisico aan de norm van 15%. De geplande investeringen veroorzaken het jaarlijkse renterisico. Net als bij het absolute renterisico is het relatief renterisico maximaal in 2020 met een percentage van 11%. Exclusief investeringen is het renterisico 'slechts' 0,7% in dat jaar.

Beleggingen en leningen u/g

Ultimo 2018 zijn geen beleggingen en/of leningen u/g van toepassing.

Leningenportefeuille

Het schuldrestant van de leningenportefeuille per 31 december 2018 bedraagt € 498 miljoen, met een gemiddelde rentevoet van 2,66%. De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 591 miljoen (inclusief opgelopen rente). Voor de bepaling van de disconteringsvoet (gebruikt voor de berekening van de marktwaarde) is geen rekening gehouden met een eventuele kredietopslag. De rentabiliteitswaarde van de leningportefeuille, berekend op basis van de interne rekenrente van 5% en rekening houdend met de transitorische interest van circa € 6,9 miljoen, bedraagt € 408 miljoen. De komende jaren vertoont de gemiddelde rente van de leningenportefeuille, uitgaande van geprognosticeerde gemiddelde rentepercentages variërend van 1,1% tot 3,6% bij (her)financieringen en conversies, het in de onderstaande tabel gegeven beeld. Alle genoemde transacties tot en met 31 december 2018 zijn verwerkt.

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
2,7%	2,4%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%

1.6 De verbindingen

DeltaWonen had een aantal deelnemingen die in meer of mindere mate met ons verbonden waren vanwege het volkshuisvestelijk belang. Gezien de huidige volkshuisvestelijke belangen heeft deltaWonen de afgelopen jaren een actief beleid gevoerd om het aantal verbindingen te beperken. Vanaf 2018 hebben wij geen verbindingen meer.

1.7 Verklaring van besteding van middelen

DeltaWonen heeft haar middelen in 2018 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Daarbij hebben we voortdurend een goede balans gezocht tussen maatschappelijke en financiële doelstellingen.

DeltaWonen verklaart kennis te hebben genomen van de Aedes-code en het daarbij behorende reglement, onderschrijft de inhoud daarvan en handelt naar inhoud en geest van de code en neemt het reglement in acht.

1.8 Kengetallen 2018

	2018	2017	2016	2015	2014
--	------	------	------	------	------

Gegevens over het bezit

Aantal verhuureenheden (VHE) in exploitatie

- woningen	13.675	13.483	13.292	13.254	13.102
- onzelfstandige wooneenheden	435	430	442	604	638
- woonwagens (incl. eventuele standplaats)	44	47	48	49	50
- bijzondere woongebouwen	21	23	25	25	33
- standplaatsen	71	70	71	71	71
- garages/parkeerplaatsen	881	810	761	706	709
- winkels/bedrijfsruimten	121	89	102	148	145
Totaal	15.248	14.952	14.741	14.857	14.748

Herleid aantal VHE t.b.v. berekening kengetallen	14.748	14.517	14.387	14.544	14.444
--	--------	--------	--------	--------	--------

Woningen in beheer	0	0	0	0	0
Standplaatsen/woonwagens in beheer	8	8	8	8	8

Veranderingen in bezit (VHE)

Aantal gesloopt/Uit exploitatie	8	48	209	0	0
Aantal verkocht	25	30	84	56	71
Aantal aangekocht	1	0	1	4	8
Aantal opgeleverd (ver-) nieuwbouw	305	241	116	189	411

Percentage woningen naar huurklasse

Goedkoop	15%	16%	17%	19%	19%
Bereikbaar	66%	68%	66%	64%	64%
Duur tot en boven huurtoeslaggrens	19%	16%	17%	17%	17%

Waarde (in € per VHE)

Beleidswaarde (t/m 2017 = bedrijfswaarde)	67.192	47.979	48.199	47.244	45.924
WOZ-waardering	139.740	135.694	135.014	132.107	130.608
Marktwaarde	121.424	111.204	104.990	99.122	94.526

Gegevens over balans en winst-en-verliesrekening

Balans (in € per VHE)

Eigen vermogen	88.721	79.621	74.295	68.392	64.501
Voorzieningen	448	311	276	236	455
Vreemd vermogen	32.178	29.485	29.400	27.844	27.004
Kortlopende schulden	2.870	5.178	4.573	5.531	5.250
Materiële- en immateriële vaste activa	122.612	112.398	106.149	99.882	95.232
Financiële vaste activa	1.099	1.316	1.551	1.276	747
Vlottende activa	434	838	819	806	1.209

	2018	2017	2016	2015	2014
--	------	------	------	------	------

Gegevens over financiële continuïteit op basis van marktwaarde

Solvabiliteit	70,6%	68,6%	67,6%	66,2%	65,4%
Rentabiliteit eigen vermogen	12,4%	7,8%	7,2%	6,1%	7,2%
Kostenvoet vreemd vermogen	2,7%	3,0%	3,2%	3,9%	4,1%
Rentabiliteit totaal vermogen	9,4%	6,2%	5,8%	5,2%	5,9%
Current ratio	0,15	0,16	0,18	0,15	0,23

Gegevens over huur en verhuur

Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,07%	0,97%	1,37%	1,76%	1,44%
Huurderving leegstand in % van de jaarhuur	0,67%	0,80%	1,23%	1,42%	1,59%
Aantal ontruiming	8	9	11	12	9
Aantal mutaties woningen	1.053	1.032	1.110	1.040	1.064
Mutatiegraad in % van het aantal woningen	6,91%	6,90%	7,53%	7,00%	7,21%
Gemiddeld % huurverhoging per 1 juli	1,87%	0,52%	1,21%	2,15%	4,14%
Gemiddelde puntprijs in €	3,52	3,43	3,39	3,33	3,44
Gemiddelde netto huurprijs per maand zelfstandige woonegelegenheden in €	544	531	522	508	492

Gegevens over onderhoud, kwaliteit en leefbaarheid

Aantal reparatieverzoeken	13.786	11.599	12.141	16.082	15.211
Kosten per reparatieverzoek in €	232	264	253	181	176
Kosten per mutatie in €	2.129	1.864	1.731	1.486	1.577
Dagelijks onderhoud per woning in €	394	344	347	357	348
Planmatig onderhoud per woning in €	1.250	1.099	1.395	859	717
Totaal onderhoudskosten per woning in €	1.644	1.443	1.742	1.216	1.065

Gegevens over het personeel

Personeelsbezetting in fte's	147	152	152	158	151
Werkelijk aantal personeelsleden	178	185	183	191	179
Bezettingsgraad 100 VHE	1,00	1,05	1,05	1,09	1,04
Aantal VHE per fte	100,3	95,7	94,8	92,1	95,8

2 Jaarrekening

Jaarrekening 2018

2.1 Balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)	ref.	2018	2017
ACTIEF			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Kosten van verwerving van intellectuele rechten	2.5.1	2.594	1.576
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.5.2	1.759.042	1.584.901
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.5.3	31.758	29.442
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.5.4	22.572	21.486
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.5.5	8.399	8.138
		1.821.771	1.643.967
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.5.6	6.528	7.621
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	2.5.7	16.202	19.109
		16.202	19.109
Som der vaste activa		1.847.095	1.672.273
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.5.8	724	1.078
Overige voorraden	2.5.9	180	184
		904	1.263
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2.5.10	554	329
Overheid	2.5.11	412	16
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
Overige vorderingen	2.5.12	856	1.465
Overlopende activa	2.5.13	166	186
		1.987	1.996
Liquide middelen	2.5.14	3.505	8.903
Som der vlottende activa		6.396	12.162
Totaal activa		1.853.491	1.684.435

(x € 1.000)	ref.	2018	2017
-------------	------	------	------

PASSIEF

Vermogen

Herwaarderingsreserve	2.5.15	856.861	738.368
Overige reserves	2.5.16	451.624	417.496
		1.308.485	1.155.865

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	2.5.17	6.206	4.114
Voorziening jubileumuitkeringen	2.5.18	397	398
		6.603	4.512

Langlopende schulden

Leningen overheid	2.5.19	18.602	19.272
Leningen kredietinstellingen	2.5.19	455.971	408.766
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.5.20	21.510	20.846
		496.083	448.884

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2.5.21	23.124	49.807
Schulden aan leveranciers	2.5.22	5.473	9.702
Schulden aan overheid	2.5.23	73	256
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.5.24	3.059	4.381
Schulden ter zake van pensioenen	2.5.25	422	40
Overige schulden	2.5.26	990	1.006
Overlopende passiva	2.5.27	9.179	9.982
		42.320	75.174

Totaal passiva		1.853.491	1.684.435
-----------------------	--	------------------	------------------

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2018

Functioneel model (x € 1.000)	ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	2.6.1	91.964	89.286
Opbrengsten servicecontracten	2.6.2	2.987	3.070
Lasten servicecontracten	2.6.3	- 4.204	- 4.437
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.6.4	- 5.958	- 5.210
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.6.5	- 33.975	- 29.150
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.6.6	- 17.042	- 14.642
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		33.772	38.917
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.6.7	0	81
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten	2.6.8	0	- 80
Toegerekende financieringskosten		0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	1
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.6.9	4.946	4.952
Toegerekende organisatiekosten	2.6.10	- 264	- 217
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.6.11	- 3.634	- 3.770
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.048	966
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.6.12	- 2.735	- 3.303
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.6.13	137.894	69.589
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.6.14	422	337
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2.6.15	52	74
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		135.633	66.697
Opbrengsten overige activiteiten	2.6.16	451	53
Kosten overige activiteiten	2.6.17	0	- 74
Nettoresultaat overige activiteiten		451	128
Overige organisatiekosten	2.6.18	- 221	- 170
Leefbaarheid	2.6.19	- 1.465	- 1.739
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2.6.20	0	48
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.6.21	- 13.691	- 14.671
Saldo financiële baten en lasten		- 13.691	- 14.623
Resultaat voor belastingen		155.527	90.177
Belastingen	2.6.22	- 2.907	- 3.199
Resultaat deelnemingen		0	0
Resultaat na belastingen		152.620	86.979

2.3 Kasstroomoverzicht over 2018

(directe methode) (x € 1.000)	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	92.154	89.657
- Zelfstandige huurwoningen	88.189	85.700
- Onzelfstandige wooneenheden	2.037	2.127
- Maatschappelijk onroerend goed	739	954
- Commercieel onroerend goed	688	421
- Parkeervoorzieningen	501	455
Vergoedingen	3.551	3.232
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	293	205
Rente ontvangen	1	3
Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten	95.999	93.097
Uitgaven		
Personeelsuitgaven (overige personeelsuitgaven)	- 2.378	- 1.754
Lonen en salarissen	- 8.854	- 8.098
Sociale lasten	- 1.374	- 1.346
Pensioenlasten	- 1.324	- 1.691
Onderhoudsuitgaven	- 24.757	- 19.903
Overige bedrijfsuitgaven	- 15.822	- 12.371
Rente uitgaven	- 14.832	- 15.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	- 1.071	- 74
Verhuurderheffing	- 11.074	- 9.917
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	- 90	- 469
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten	- 81.576	- 70.623
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.423	22.474
Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen		
Verkoop bestaande huur, woon- niet-woongelegenheden	5.031	4.715
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.086	1.479
Verkoop nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	252
(Des) investeringsontvangsten overig	0	0
Ingaande kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	7.117	6.446

(x € 1.000)	2018	2017
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	- 27.846	- 25.471
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	- 15.556	- 9.088
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	- 154	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	- 547
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	- 2.003	- 1.282
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig ten dienste van	- 1.186	- 1.908
Externe kosten bij verkoop	- 45	- 54
Uitgaande kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	- 46.790	- 38.350
Ontvangsten verbindingen	0	64
Ontvangsten overig	0	139
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo ingaande en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	203
Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	- 39.673	- 31.701
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	85.000	60.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	0
Inkomende financieringskasstromen	85.000	60.000
Aflossingen geborgde leningen	- 65.148	- 49.749
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	0
Uitgaande financieringskasstromen	- 65.148	- 49.749
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.852	10.251
Mutatie geldmiddelen	-5.398	1.024
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1 januari	8.903	7.879
Liquide middelen per 31 december	3.505	8.903

Voor de toelichting op het kasstroomoverzicht verwijzen we naar paragraaf 2.7 Overige toelichtingen.

2.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen staan vermeld in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningcorporatie deltaWonen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". DeltaWonen is ingedeeld in de woonregio Zwolle/Stedendriehoek. Hier vallen de gemeenten Zwolle en Kampen onder. De gemeente Oldeboek is in een andere woningmarktregio ingedeeld en behoort daarmee niet meer tot het primaire werkgebied van deltaWonen. We mogen wel ons huidige bezit in stand houden en verbeteren in de gemeente Oldeboek. De activiteiten van deltaWonen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden. DeltaWonen is statutair en feitelijk gevestigd aan de Veerallee 30 in Zwolle en houdt hier kantoor.

Het KvK-nummer van deltaWonen is 05003860.

Geconsolideerde jaarrekening

DeltaWonen stelt met ingang van het boekjaar 2016 geen geconsolideerde jaarrekening meer op. Alle deelnemingen zijn afgebouwd en daarom is er geen sprake meer van deelnemingen die worden meegenomen in de consolidatie.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Dat gebeurt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op 3 methodes, namelijk gewogen bezit, huur en personeel. Gezien de geringe verschillen in de uitkomsten tussen de 3 methodes is er voor 1 generieke verdeelsleutel gekozen van 98% DAEB-activiteit en 2% niet-DAEB-activiteit.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling, gebaseerd op de verdeelsleutel. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden toegewezen aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de classificatie van de betreffende verhuureenheden.

2.4.1 Regelgeving

De jaarrekening van deltaWonen is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het 1e lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn ook het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 14 juni 2019.

2.4.1.1 Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Het betreft de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van deltaWonen. Overige belangrijke oordelen betreffen de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de eerdergenoemde jaarrekeningposten.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening hanteren we de marktwaarde in verhuurde staat. Om een inschatting van de marktwaarde te maken, maken we gebruik van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is, of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Als we uitgaan van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering, moet de nauwkeurigheid van de waardering in de markt binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde (circa € 180 miljoen) liggen.

2.4.1.2 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

2.4.1.3 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum. Dat wil zeggen, de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten verwijzen we naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten verwijzen we naar Derivaten en hedge-accounting onder subparagraaf 2.4.2.16.

2.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

2.4.2.1 Kosten van verwerving van intellectuele rechten

De immateriële vaste activa betreft software en worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. De afschrijvingstermijn is gekoppeld aan het onderhoudscontract met de softwareleverancier, met een maximum van 5 jaar. De afschrijvingen vinden plaats vanaf 1 januari van het boekjaar volgend op het jaar waarin de investering in gebruik is genomen.

Vastgoedbeleggingen

2.4.2.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed. Daarbij houden we rekening met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Ultimo 2018 bedraagt de huurliberalisatiegrens € 710,68 (2017: € 710,68).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens staat vermeld op de bijlage zoals is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als 1 geheel aan een 3e partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een veelal aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij 1e verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de 1e verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken sloopkosten worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na 1e verwerking

- Onroerende zaken in exploitatie worden na de 1e verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet.
- Waardering vindt plaats tegen de marktwaarde op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.
- De waardering tegen marktwaarde vindt plaats overeenkomstig de methodiek in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde"). Dat gebeurt op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Woongelegenheden.
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG).
- Parkeergelegenheden.
- Intramuraal zorgvastgoed.

Dit gebeurt op basis van artikel 31 van het BTIV.

DeltaWonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek verwijzen we naar de toelichting op de balans.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde-methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van 2 scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na 1e verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat vermeld en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na 1e verwerking

Uitgaven na 1e verwerking van het complex, aangaande het sociaal en commercieel vastgoed die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op de balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen die zijn ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een 3e, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgaaf ten laste van het resultaat gebracht.

2.4.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie worden overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na 1e verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie wanneer niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval wanneer sprake is van een terugkoopplicht, dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting. Daarbij wordt rekening gehouden met de contractvoorwaarden inzake terugkoop, waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld. Dit omdat inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden niet goed mogelijk is, ook gelet op de onbeperkte terugkooptermijn. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen 1 jaar zal plaatsvinden, dan wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen, worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

2.4.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder Uitgaven na 1e verwerking hiervoor). De waardering bij 1e verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na 1e verwerking van het Vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals eerder toegelicht onder Vastgoed in exploitatie onder Waardering na 1e verwerking.

Als gerede twijfel bestaat of de al bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd. Het nadelig verschil in het resultaat wordt verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Per balansdatum kan sprake zijn van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde. Dan wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de al bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

2.4.2.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. De afschrijvingen vinden plaats vanaf 1 januari van het boekjaar volgend op het jaar waarin de investering is gedaan. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Wanneer de verwachting over de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen. Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

2.4.2.6 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. Zij hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor deltaWonen geldende rente voor langlopende leningen (2018: 2,66%, 2017: 2,99%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Ook wordt een latentie opgenomen voor voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en verplichtingen geschiedt tegen de, op het eind van het verslagjaar geldende, belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover bij wet vastgelegd. Latente belastingvorderingen, ook die voortvloeien uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd wanneer het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

2.4.2.7 Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Voorraden

2.4.2.8 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

2.4.2.9 Overige voorraden

Waardering van de overige voorraden (materialen) vindt plaats tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Ook wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incurantheid.

2.4.2.10 Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen of overlopend actief.

2.4.2.11 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

2.4.2.12 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien deltaWonen een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

2.4.2.13 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders. Uitingen over verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake wanneer de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Als, en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, dan wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen verstaan we in dit verband de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

2.4.2.14 Overige voorzieningen

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woningcorporatie deltaWonen is ondergebracht bij het SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor deltaWonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoeging aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer deltaWonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt zullen toekomen aan deltaWonen, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2018 (en 2017) waren er voor deltaWonen geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie. Op de balansdatum bedroeg de dekkingsgraad van SPW 110,3% (2017: 115,8%). Omdat de vereiste dekkingsgraad circa 125% bedraagt, heeft het fonds een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend, waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Voorziening jubileumuitkeringen

De voorziening jubileumuitkeringen wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor het contant maken is uitgegaan van 5,00%.

2.4.2.15 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

DeltaWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen 1 jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

DeltaWonen maakt sinds een aantal jaren gebruik van derivaten (payer swaps) om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. De swaps zijn allen gekoppeld aan roll-over leningen. De derivaten zijn nadrukkelijk niet bedoeld voor speculatie. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past deltaWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. Dit betekent dat schommelingen in de marktwaarde van de swaps niet ten laste van het resultaat verantwoord worden, maar in de toelichting van de jaarrekening tot uitdrukking worden gebracht.

2.4.2.16 Kortlopende schulden en overlopende passiva

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde (wanneer deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de 1e verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat 1e bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- Het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen.
- Het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is.
- Analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten staat in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge-accounting

DeltaWonen maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (renteswaps) ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de rente- en valutaschommelingen. DeltaWonen past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie, met vastlegging van:

- De algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting over de effectiviteit van deze hedgerelaties.
- De in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord:

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien, en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst-en-verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Wanneer wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Als de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, dan vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - Wanneer de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans.
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt, wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

2.4.3 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Baten die gerealiseerd zijn, worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. De kosten worden bepaald met inachtneming van de eerder vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen wanneer zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht om een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt, zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Verschil tussen functionele en categoriale indeling

Bij de functionele indeling worden de opbrengsten en de kosten van de verschillende activiteiten die de woningcorporatie uitvoert, gesplitst per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een corporatie en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat. Aangezien corporaties naast verhuuractiviteiten ook activiteiten verrichten op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, past de functionele indeling beter bij de aard van een corporatie.

2.4.3.1 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep. Daarbij wordt rekening gehouden met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid. De lasten voor te vormen voorziening dubieuze huurdebiteuren en afboeking van dubieuze huurdebiteuren worden in mindering gebracht op de huuropbrengsten.

Volgens de huursombenadering mag de totale huursom van een corporatie (alle binnengekomen huren) in een jaar niet harder stijgen dan 1% boven inflatie. De inflatie is voor 2018 1,4%. Het Rijk heeft de maximale huursomstijging voor 2018 op 2,4% vastgesteld. Op het niveau van individuele huishoudens mogen de huren maximaal 3,9% stijgen.

2.4.3.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten) waarvoor ook kosten verantwoord worden onder de lasten servicecontracten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Bedragen die aan huurders worden doorberekend voor later aangebrachte voorzieningen aan huurwoningen en waarvoor geen kosten zijn opgenomen in de categorie "lasten servicecontracten" (zoals zonnepanelen), worden niet in deze categorie verantwoord. Deze vallen onder de categorie "overige activiteiten". De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

2.4.3.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. De personeelskosten en overige personeelskosten van directe en indirecte personeelsleden die betrokken zijn bij de onderhoudsactiviteiten vallen niet onder deze categorie, maar onder "lasten onderhoudsactiviteiten".

2.4.3.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die alleen betrekking hebben op onderhoudslasten aan het vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. Onder onderhoudslasten worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen, waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

2.4.3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder overige directe operationele lasten exploitatie bezit worden verantwoord:

- de verhuurdersheffing;
- bijdrage Autoriteit woningcorporaties;
- de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

2.4.3.6 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkoop van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten. De omzet op verkochte objecten wordt verantwoord conform de bepalingen in RJ 221.

2.4.3.7 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

2.4.3.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als:

- alle belangrijke rechten op economische voordelen en alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper;
- het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald;
- ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord wanneer de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

2.4.3.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

2.4.3.10 Nettoresultaat overige activiteiten

In deze post worden de opbrengsten en kosten uit de niet-primaire activiteiten verantwoord: onder andere de vergoeding opstelpunten, de opbrengsten zonnepanelen, de opbrengsten en kosten van VOV-activiteiten en incidentele opbrengsten.

2.4.3.11 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden. Hieronder vallen de kosten in het kader van treasury-activiteiten.

2.4.3.12 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

2.4.3.13 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Daarbij houden we rekening met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, wanneer hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend. Op zo'n manier, dat samen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

2.4.3.14 Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht bij de toerekening baten en lasten. DeltaWonen neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen.

2.4.3.15 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening. Daarbij houden we rekening met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft deltaWonen een aantal standpunten ingenomen. Inmiddels hebben wij de aangiftes 2006 tot en met 2015 vastgesteld gekregen. Hieruit zijn geen materiële aanpassingen naar voren gekomen. De fiscale verwerking voor de jaren 2016 tot en met 2018 heeft op een consistente wijze, conform de aangifte 2008 tot en met 2015, plaatsgevonden. Inschattingen die mogelijk een punt van discussie kunnen worden met de fiscus betreffen:

- de inschatting van het onderscheid tussen verbeteringen en onderhoudslasten;
- de verwerking van projectresultaten.

Daardoor kan de fiscale last over 2016 en verdere jaren nog wijzigen en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

2.4.3.16 Toerekening baten en lasten

De basis voor het toerekenen van kosten aan de functionele winst-en-verliesrekening is de categoriale winst-en-verliesrekening. Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, maken we gebruik van een kostenverdeelstaat.

De kosten worden door middel van de volgende stappen toegewezen aan de activiteiten in de functionele winst-en-verliesrekening:

- Opbrengsten en kosten die direct toegewezen kunnen worden aan bepaalde activiteiten, toerekenen aan deze activiteiten.
- Op basis van de ingeschatte werkzaamheden van personeel worden door middel van een toerekeningspercentage de personeelskosten toegewezen aan de activiteiten.
- Opbrengsten- en kostenposten waarvan is vastgesteld dat deze niet-direct toerekenbaar zijn, toerekenen aan activiteiten op basis van een opslagmethode. DeltaWonen rekent de volgende niet-direct toerekenbare kosten toe aan de activiteiten:
 - lasten servicecontracten
 - lasten verhuur- en beheeractiviteiten
 - lasten onderhoudsactiviteiten
 - toegerekende organisatiekosten
 - kosten overige activiteiten
 - overige organisatiekosten
 - leefbaarheid.

De toerekening van de niet-direct toerekenbare kosten gebeurt naar rato van het aandeel direct toerekenbare kosten van deze activiteit in het geheel van de activiteiten waar de niet-direct toerekenbare kosten aan worden toegerekend.

2.4.3.17 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend op basis van een opslagmethode.

2.4.3.18 Financiële instrumenten

DeltaWonen heeft renteswaps afgesloten voor het reduceren van het toekomstige renterisico. De renteswaps zijn gekoppeld aan individuele leningen. De bruto positie/nominale waarde bedraagt ultimo 2018 € 60 miljoen (ultimo 2017 € 75 miljoen).

De marktwaarde bedraagt per 31-12-2018 - € 14,5 miljoen (ultimo 2017 - € 17,0 miljoen). De negatieve waarde is van belang als wij de swaps af zouden rekenen, maar dat doen wij niet. De renteswaps zijn gekoppeld aan leningen. Met een renteswap beheersen wij het renterisico door de rente van middellange roll-over leningen voor langere tijd te fixeren door met een bank rentebedragen uit te ruilen.

DeltaWonen heeft 4 basisrenteleningen in haar leningenportefeuille. In de basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van deltaWonen niet gescheiden van het basiscontract, omdat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Het rentetarief van de basisrenteleningen bestaat uit 2 componenten: een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor een overeengekomen vaak kortere periode. Hierdoor ontstaat een opslagrisico: het risico dat op herzieningsmomenten de opslag, die de financier boven de basisrente in rekening brengt na enige tijd voor eenzelfde looptijd, hoger is dan de huidige opslag.

Hedge-documentatie

Doelstelling risicobeheer

In het treasurystatuut van deltaWonen staan de kaders voor het beheersen van risico's benoemd. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders van het treasurystatuut. In het bestaande statuut is het gebruik van de afschermende rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Het aangaan van rente-instrumenten mag alleen worden overeengekomen met kredietwaardige partijen met minimaal A-rating. Ook voldoen de financiële instrumenten aan de richtlijnen van het WSW.

Hedge-strategie

Risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

DeltaWonen dekt de variabiliteit in kasstromen, voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige en toekomstige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten, respectievelijk af te sluiten leningen per dag afgedekt. Deze kasstromen worden gegroepeerd naar kalenderjaar.

Hedge-instrumenten

DeltaWonen maakt gebruik van rentederivaten om de variabiliteit van de toekomstige kasstromen, gerelateerd aan rentebetalingen van huidige en toekomstige leningen, af te dekken. DeltaWonen maakt gebruik van Interest Rate Swaps (IRS). Hierbij ontvangt deltaWonen een variabele rente van de tegenpartij en betaalt deltaWonen een vaste rente. DeltaWonen heeft geen swaps afgesloten ter dekking van toekomstige investeringen.

Accounting

Het hedging instrument en de hedge-items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen, worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd.

Marktrisico

De onderneming beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

DeltaWonen voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

DeltaWonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt deltaWonen risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden heeft deltaWonen renteswaps afgesloten, zodat zij vaste rente ontvangt en variabele rente betaalt.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder moeten de financiële instellingen voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van deltaWonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. DeltaWonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening-courantfaciliteiten beschikbaar ter grootte van € 12,5 miljoen.

Margin call

Voor de derivatenportefeuille is met de tegenpartijen afgesproken dat beide partijen geen onderpand verstrekken als gevolg van een positieve of negatieve marktwaarde. Bij 1 tegenpartij heeft deltaWonen € 15 miljoen aan swaps, waarbij met Fortis een NRL (Negatieve Rescontre Limiet) van toepassing is van € 3,2 miljoen. Ultimo 2018 bedroeg de marktwaarde van deze posities - € 0,6 miljoen, dat is ruim onder de NRL. Bij een daling van 200 basispunten ontstaat een marktwaarde van circa - € 0,8 miljoen. In dat geval is er dan nog geen sprake van marktwaardeverrekening. Het liquiditeitsrisico bij de betreffende swap wordt als gering beschouwd. Dat blijkt ook uit de door de Autoriteit woningcorporaties uitgevoerde stresstest bij een rentedaling van respectievelijk 1 en 2 procentpunt.

Break clauses

DeltaWonen heeft geen mandatory breaks in de contracten van de renteswaps.

Termination events

Daarnaast zijn er enkele termination events van toepassing voor de situatie waarin deltaWonen geen toegelaten instelling meer is, geen deelnemer meer is van het WSW, de achtervang wegvalt en er sprake is van onder bewindstelling door het ministerie. DeltaWonen heeft tot op heden geen onderpand verstrekt. De Autoriteit woningcorporaties heeft aangegeven om namens de sector met betreffende partijen in overleg te gaan om toezichtbelemmerende bepalingen te verwijderen die het toezichtinstrumentarium van de minister en de Autoriteit woningcorporaties op grond van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting belemmeren.

Ter beperking van renterisico's worden door deltaWonen derivaten gehanteerd. Financiële derivaten (met name interest-swaps) worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Zodra de derivaten zijn gekoppeld aan onderliggende waarden worden zij binnen de balans gewaardeerd. Nadat derivaten voor het eerst in de balans zijn opgenomen, vindt waardering tegen reële waarde plaats. Zoals toegelicht bij de grondslagen, onderdeel langlopende schulden, past deltaWonen hedge-accounting toe. Er is geen sprake van on balance waardering van derivaten.

2.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

2.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

Activa

Immateriële vaste activa in exploitatie

2.5.1 Kosten van verwerving van intellectuele rechten

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	1.576	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	1.576	0

Mutaties

Investeringsen	1.381	1.576
Desinvesteringsen	0	0
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Afschrijvingen	- 363	0
Totaal mutaties	1.018	1.576

Stand 31 december

Aanschafwaarde	2.957	1.576
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 363	0
Boekwaarde per 31 december	2.594	1.576

De afschrijvingen op software zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur van 5 jaar.

Investeringsen in software betreft in 2018 grotendeels de uitgaven voor de implementatie van een nieuw primair informatiesysteem, het systeem is in 2018 in gebruik genomen. In 2018 is afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname.

Vastgoedbeleggingen

(x € 1.000)	2018	2017
2.5.2 DAEB-vastgoed in exploitatie	1.759.042	1.584.901
2.5.3 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	31.758	29.442
2.5.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.572	21.486
2.5.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.399	8.138
Totaal	1.821.771	1.643.967

	2.5.2 DAEB-vastgoed in exploitatie		2.5.3 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		2.5.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		2.5.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
(x € 1.000)	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	1.584.901	1.482.162	29.442	28.327	21.486	20.409	8.138	8.612

Mutaties

Herclassificatie op basis van scheidingsvoorstel	0	- 1.181	0	1.181	0	0	0	0
Opleveringen	27.581	25.547	0	0	0	0	- 27.581	- 25.547
Investerings	14.902	12.298	0	0	0	-0	28.919	28.142
Desinvesteringen	- 3.974	- 3.507	0	- 147	- 568	- 191	0	0
Herclassificatie in boekjaar	- 252	- 103	252	103	- 56	- 20	0	0
Aanpassing marktwaarde	135.883	69.686	2.064	- 22	1.710	1.288	- 1.077	- 3.068
Totaal mutaties 2018	174.141	102.739	2.316	1.115	1.086	1.077	261	- 474

Boekwaarde per 31 december	1.759.042	1.584.901	31.758	29.442	22.572	21.486	8.399	8.138
-----------------------------------	------------------	------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	--------------

Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	845.825	729.060	11.036	9.308	0	0	0	0
--	---------	---------	--------	-------	---	---	---	---

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten of nieuwe interpretatie van regelgeving. Deze herclassificaties hebben niet geleid tot een andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom geen effect op vermogen of resultaat.

De activa zijn volledig voor brand- en stormschade verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Voor de brand- en stormverzekering is een tarief per verhuureenheid afgesproken, waarbij door de verzekeraar geen beroep kan worden gedaan op onderverzekering.

2.5.2 DAEB-vastgoed en 2.5.3 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op het handboek modelmatig waarden marktwaarde die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cashflow (DCF) methode bepaald. Bij de bepaling van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De waardebepaling is onder meer ontleend aan waarneembare prijzen op een actuele markt.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruikgemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted CashFlow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexplotatie scenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexplotatie scenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de 2 scenario's (doorexplotatie scenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpandscenari is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotieerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 14.347 (2017: 14.068) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 899 (2017: 880) verhuureenheden opgenomen, totaal 15.246 (2017: 14.948) verhuureenheden. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2,09 miljard (2017: € 2,04 miljard).

De verdeling van de marktwaarde ultimo boekjaar is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Woningen	1.687.872	1.517.362
BOG/MOG	93.082	87.608
Parkeren	9.846	9.373
Saldo	1.790.800	1.614.343

De reële waarde (marktwaarde) van het vastgoed is ultimo 2018 € 176,5 miljoen hoger dan ultimo 2017. Hiervan wordt een bedrag van € 29,4 miljoen veroorzaakt door mutaties in de samenstelling van het vastgoed gedurende 2018 (investeringen, sloop, verkoop). Het resterende bedrag, de autonome mutatie (€ 147 miljoen positief) wordt in het schema hieronder toegelicht.

(x € 1.000)	2018	2017
Mutatie marktwaarde	147.006	78.556

Mutaties marktbeleid/marktverwachtingen

Mutatie leegwaarde	47.230	33.130
Mutatie huur en max. redelijke huur	26.430	9.046
Mutatie mutatiegraden	2.971	50.344
Mutatie beheerlasten	- 3.753	0
Totaal mutaties marktbeleid/marktverwachtingen	72.877	92.520

Parameter mutaties

Mutatie disconteringsvoet	47.386	87.615
Mutatie inflatie	22.989	8.928
Mutatie exit yield	19.236	- 16.720
Mutatie vrije verkoopwaardestijging	- 31.121	29.591
Totaal parametermutaties	58.490	109.414

Overige mutaties

Effect verhuurderheffing en huurverhoging boven inflatie	12.042	2.168
Effect verkoopbeperkende maatregelen	0	- 102.152
Overig	3.597	- 23.394
Totaal overige mutaties	15.639	- 123.378

Totaal autonome mutatie	147.006	78.556
--------------------------------	----------------	---------------

Toelichting op het verloop

Leegwaarde (stijging van € 47.230.000)

De leegwaarde is gemiddeld toegenomen per VHE van € 160.400,- (2017) naar € 172.200,- (2018). De toegenomen interesse op de woningmarkt geeft een stijging van leegwaardes (+7%), hierdoor worden de door de taxateur ingeschatte opbrengsten bij mutatie hoger. Voor ons bezit werkt deze leegwaardestijging door in een stijging van de marktwaarde met € 47 miljoen.

Huur en maximaal redelijke huur (stijging van € 26.400.000)

De huur van de standing investments is per 1 juli en bij mutatie verhoogd. Het effect op de autonome mutatie bedraagt ruim € 26 miljoen.

Mutatie mutatiegraden (stijging € 2.971.000)

De gemiddelde mutatiegraad over de gehele DCF-periode daalt licht van 8,5% in 2017 naar 8,4% in 2018. Omdat in de woning bij mutatie wordt uitgepand of de huur wordt verhoogd naar markthuurl leidt een hogere mutatiegraad tot een hoger tempo van verkopen en/of verhogen van de huur naar markthuurl. Echter, omdat de mutaties per complex en per jaar kunnen verschillen heeft de lichte daling tóch geleid tot een lichte stijging van de marktwaarde (0,19%). Daarnaast worden woningen in de marktwaarde ad-random geselecteerd, wat ook kan leiden tot een lichte stijging.

Mutatie disconteringsvoet (stijging van € 47.386.000)

De IRS (risicovrije rente) is ten opzichte van ultimo 2017 (0,33%) gestegen naar 0,44%. De sectoropslag is ten opzichte van 2017 gedaald van 5,63% naar 5,52%. Per saldo blijven deze dus gelijk. De object specifieke opslag bij doorexploiteren is gedaald van 0,63% naar 0,36%. De opslag uitpanden is gedaald van 1,42% naar 1,05%. Per saldo daalt de disconteringsvoet doorexploiteren van 6,59% naar 6,32% en van uitpanden van 7,38% naar 7,01%.

Mutatie inflatie (stijging € 22.989.000)

De inflatie is ten opzichte van ultimo 2017 voor de gehele rekenperiode circa 0,17% gestegen. Dit uit zich in hogere huurverhogingen en derhalve in een hogere marktwaarde.

Mutatie exit-yield (stijging van € 19.236.000)

De exit-yield doorexploiteren is van 6,15% ultimo 2017 gedaald naar 5,93% en de exit-yield uitpanden van 5,7% naar 5,5%. Door de lagere exit-yields zijn de ingerekende restwaardes verhoogd. Hoewel het aantal beleggingstransacties in residentieel vastgoed ten opzichte van 2017 is gestegen blijft de vraag naar woningbeleggingen groter dan het aanbod.

Mutatie ontwikkeling vrije verkoopwaarde (daling van € 31.121.000)

De inschatting van de leegwaardeindexering in de DCF voor de jaren 1 tot en met 15 is op korte termijn iets lager ingeschat naar aanleiding van de ontwikkelingen in de woningmarkt in 2018. Per ultimo 2017 was er op portefeuilleniveau een ontwikkeling van de vrije verkoopwaarde van gemiddeld 2,5% ten opzichte van 2,4% ultimo 2018. Deze ontwikkeling leidt tot lagere opbrengsten bij mutatie als er sprake is van uitpanden.

Effect verhuurderheffing en huurverhoging boven inflatie (stijging van € 12.042.000)

De verhuurderheffing is voor de gehele DCF-periode van 15 jaar als uitgaande kasstroom ingerekend. Ten opzichte van de marktwaarde 2017 ligt het ingerekende percentage verhuurdersheffing over de gehele DCF-periode circa 0,03% lager. Huurverhoging boven inflatie komt in de marktwaarde 2018 voor de gehele DCF-periode ruim 0,2% hoger uit dan in 2017.

Effect verkoopbeperkende maatregelen

Bij blijvend sociale complexen (tot 145 WWS punten) geldt vanaf 2017 voor het eerst een uitpandrestrictie van 7 jaar. Dit houdt in dat de individuele woningen gedurende 7 jaar niet kunnen worden uitgepand bij mutatie. Het overgrote deel van onze woningcomplexen heeft als hoogste scenario uitpanden. Doordat de markthuren relatief laag zijn blijft na invoering van deze maatregel het uitpandscenario het hoogste scenario. De impact is om die reden relatief groot en heeft een sterk waardedrukkend effect.

Omdat het effect vanaf 2017 een structureel karakter heeft wordt deze niet meer apart benoemd, maar de delta wordt nu meegenomen onder mutatie mutatiegraden.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijk en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per 3 jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van deltaWonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

De complexindeling van de taxatiecomplexen is gebaseerd op grotendeels vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als 1 geheel aan een 3e partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Deltawonen heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 219 complexen woningen, 48 complexen BOG en 5 complexen parkeergelegenheden geïdentificeerd.

DeltaWonen heeft per 31 december 2018, verdeeld naar categorie die voor de marktwaarde zijn onderkend, de volgende aantallen onroerende zaken:

Vastgoedcategorie	taxatiemodel	2018	2017
Woongelegenheden	wonen	13.270	13.106
Woongelegenheden verhuurd via SSH-contract	BOG	704	707
Woongelegenheden roerend	boekwaarde HKP	44	1
BOG roerend	boekwaarde HKP	1	0
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	BOG	348	328
Parkeergelegenheden	parkeren	881	810
Totaal aantal		15.248	14.952
Woongelegenheden leeg ter verkoop (voorraad koopwoningen)	wonen	- 2	- 4
Totaal aantal zonder leegstaande woningen ter verkoop per 31 december		15.246	14.948

Toepassing vrijheidsgraden

DeltaWonen heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuillenniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuillenniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet	Gewogen gemiddelde
Woongelegenheden	5,55% - 7,83%	6,76%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,50% - 10,4%	8,22%
Parkeergelegenheden	7,50% - 8,50%	7,94%

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor deltaWonen rekening gehouden met de volgende (spreiding) van relevante veronderstellingen:

	Woongelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Parkeergelegenheden
Mutatiekans	$\geq 1\% \leq 33\%$	n.v.t.	$\geq 6\% \leq 12\%$
Mogelijkheid tot verkoop	97%	n.v.t.	100%
Achterstallig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bedrag achterstallig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beklemmingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Woningen en parkeren

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	separate kasstromen specifiek tonen	huurderving is hier toegevoegd
Markthuur	normhuren per type vastgoed	op basis van marktreferenties
Huurstijging	prijsinflatie	conform basisvariant
Exit Yield	automatische berekening	eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Leegwaarde	WOZ-waarde	op basis van marktwaardereferenties
Leegwaardestijging	normering naar provincie of 4 grote steden	eigen inschatting taxateur
Disconteringsvoet	modelmatig vastgesteld	eigen inschatting taxateur afgeleid uit beleggingsmarkt transacties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Mutatie- en verkoopkans	op basis van afgelopen 5 jaar	conform basisvariant, aangepast op basis van eigen inschatting taxateur
Onderhoud	normbedrag per type verhuureenheid	VTW-normbedragen per woningtype
Technische splitsingskosten	standaard geen	conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	optioneel geen	conform basisvariant
Erfpacht	werkelijkheid weergeven	conform basisvariant

BOG/MOG

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	separate kasstromen specifiek tonen	niet van toepassing
Markthuur	normhuren per type vastgoed	op basis van marktreferenties
Huurinkomsten	corporatie levert bedrag en expiratedata aan	genoemde data zijn overgenomen
Huurstijging	prijsinflatie	conform basisvariant
Exploitatiekosten	normbedrag per type vastgoed	conform VTW-normen en eigen inschattingen taxateur
Erfpacht	corporatie levert deze data aan	niet van toepassing
Leegstand	corporatie levert deze data aan	genoemde correctie meegenomen
Disconteringsvoet	modelmatig vastgesteld	eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen)
Exit Yield	automatische berekening	eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen)
Overdrachtskosten	standaard percentages	conform basisvariant

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruikgemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud per VHE - EGW	€ 977	€ 1.004	€ 1.032	€ 1.057	€ 1.084
Instandhoudingsonderhoud per VHE - MGW	€ 984	€ 1.012	€ 1.039	€ 1.065	€ 1.091
Instandhoudingsonderhoud per VHE - Studenteneenheid	€ 714	€ 734	€ 754	€ 772	€ 792
Instandhoudingsonderhoud per VHE - Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per VHE - EGW	€ 883	€ 908	€ 932	€ 956	€ 979
Mutatieonderhoud per VHE - MGW	€ 663	€ 682	€ 700	€ 717	€ 735
Mutatieonderhoud per VHE - Studenteneenheid	€ 199	€ 205	€ 210	€ 215	€ 221
Mutatieonderhoud per VHE - Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 436	€ 448	€ 460	€ 472	€ 484
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 428	€ 440	€ 452	€ 463	€ 475
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	€ 403	€ 414	€ 425	€ 436	€ 447
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,2491%	0,2491%	0,2491%	0,2491%	0,2491%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,560%	0,560%	0,560%	0,540%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie - onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,89	€ 6,05	€ 6,22	€ 6,37	€ 6,53
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	€ 10,30	€ 10,58	€ 10,84	€ 11,11
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,325%	0,325%	0,325%	0,325%	0,325%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,455%	0,455%	0,455%	0,455%	0,455%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 36	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 29	€ 29	€ 30	€ 31	€ 32
Beheerkosten per VHE - parkeerplaats	€ 26	€ 27	€ 27	€ 28	€ 29
Beheerkosten per VHE - garagebox	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1291%	0,1291%	0,1291%	0,1291%	0,1291%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op de reële waarde*)	
			(x € 1.000,-)	In % reële waarde
Mutatiegraad	Gemiddelde mutatiegraad 8,4%	+ 3% bij UP en DE	70.438	4% (positief)
Exit Yield	Gemiddeld DE 5,93% en UP 5,50%	-/- 2% bij UP en DE	417.221	25% (positief)
Disconteringsvoet	Gemiddeld DE 6,32% en UP 7,01%	+ 2% bij UP en DE	- 253.172	15% (negatief)
Leegwaardeontwikkeling	Gemiddeld over 15 jaar + 2,4% per jaar	Gemiddeld over 15 jaar -/- 2,0% per jaar	- 52.869	3% (negatief)

*) Het effect op de marktwaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters zijn gelijk).

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

DeltaWonen heeft zich gedurende de afgelopen 10 jaar bij aankoop van gronden jegens de gemeente verplicht om woningen met een (aanvangs) huurprijs tot € 710,68 voor een periode van 10 jaren niet te verkopen dan wel de huurprijs bij mutatie te liberaliseren, maar deze woningen aan te houden voor de primaire doelgroep. Deze belemmering is in de marktwaarde vertaald naar een algemene verkoopbeperking voor 7 jaar voor alle woningen tot 143 punten en derhalve op basis van het scenario doorexploiteren, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan onze doelgroep.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerslasten.

Voor de beleidswaarde worden in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2018 € 991 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van deltaWonen per 31 december 2018 is als volgt:

(x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaaarde per 31 december 2018	1.759.042	31.758
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	- 267.809	- 3.997
Betaalbaarheid (huren)	- 381.627	351
Kwaliteit (onderhoud)	- 153.267	- 1.466
Beheer (beheerkosten)	8.206	- 214
Subtotaal aanpassingen	- 794.497	- 5.326
Beleidswaarde per 31 december 2018	964.545	26.432

Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde 2018

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten	2018
Disconteringsvoet	6,29%
Streefhuur per maand	€ 588 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.740 per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde*)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 83 mln. lager (8%)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 68 mln. hoger (7%)
Lasten onderhoud en beheer per jaar	beiden € 100 hoger	€ 52 mln. lager (5%)

*) Het effect op de beleidswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters zijn gelijk).

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

2.5.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Aantal eenheden 1 januari	130	131
Verkopen boekjaar	- 10	- 7
Terugkopen boekjaar	7	6
Aantal eenheden 31 december	127	130
Woningen ultimo boekjaar in bezit deltaWonen	2	2
Aantal eenheden 31 december gepresenteerd onder VOV	125	128

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 33,3%. Daarnaast heeft deltaWonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van deltaWonen in de waardeontwikkeling van de woning is in 2018 gemiddeld 27% (2017 gemiddeld 27%). Ultimo 2018 zijn er 2 (2017: 2) woningen koopgarant in bezit van deltaWonen, deze woningen zijn gepresenteerd onder Vastgoed bestemd voor de verkoop.

2.5.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. De eventueel aanwezige voorziening op projectniveau is gesaldeerd met het saldo vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Materiële vaste activa

2.5.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	15.370	15.340
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 7.749	- 7.280
Boekwaarde	7.621	8.060
Mutaties		
Investerings	141	608
Desinvesteringen	- 214	- 93
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	- 1.019	- 954
Totaal mutaties	- 1.093	- 439
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	12.001	15.370
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 5.473	- 7.749
Boekwaarde	6.528	7.621

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode. Daarbij is rekening gehouden met een eventuele restwaarde, gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

Bedrijfsterreinen	geen afschrijving
Bedrijfsgebouwen (exclusief grond)	50 jaar
Verbouwing	30 jaar
ICT	2 of 5 jaar
Bedrijfsauto's en bussen	5 of 8 jaar
Meubilair	5 of 10 jaar

De bedrijfsgebouwen worden als geheel en niet naar componenten afgeschreven, aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

Actuele waarde

De actuele waarde op basis van de WOZ-waarde van de bedrijfsterreinen en de bedrijfsgebouwen bedraagt € 1,6 miljoen (prijsspeil 1-1-2017).

Zekerheden

Op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie rusten geen hypothecaire zekerheden.

Financiële vaste activa

2.5.7 Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekening-grondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

a. Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. De verliezen uit voorgaande jaren zijn volledig gewaardeerd in de latentie. Op basis van de laatst vastgestelde meerjarenbegroting is het de verwachting dat de verliezen volledig en tijdig verrekend kunnen worden met de winsten in de toekomst.

Beschikbare voorwaartse verliescompensatie

De nominale waarde van de beschikbare voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 12,4 miljoen en is als volgt opgebouwd:

(x € 1.000)	
Belastbaar resultaat 2008	4.776
Belastbaar resultaat 2012	- 213
Belastbaar resultaat 2013	6.000
Belastbaar resultaat 2014	- 2.741
Belastbaar resultaat 2015	1.332
Belastbaar resultaat 2016	9.683
Belastbaar resultaat 2017	- 3.574
Belastbaar resultaat 2018	- 2.859
Totaal te verrekenen verlies ultimo 2018	12.405

b. Vastgoed in exploitatie

Tijdelijke verschillen inzake vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende 10 jaar wordt verkocht (250 woningen), is opgenomen als een latente belastingsschuld daar de fiscale waarde van dit vastgoed lager is dan de marktwaarde. Daarnaast is ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie sprake van een waarderingsverschil tussen de WOZ-waarde en fiscale boekwaarde. Indien

de WOZ-waarde lager is dan de fiscale boekwaarde, is sprake van een (fiscaal) afschrijvingspotentieel. Dit is ultimo boekjaar het geval bij 904 woningen. Voor mogelijke toekomstige fiscale afschrijving van dit vastgoed is een actieve latente gevormd. De latentie loopt af op het moment dat de WOZ-waarde de fiscale boekwaarde overstijgt, als gevolg van waardemutaties.

c. Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

d. Derivaten

In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten of derivaten waarbij geen kostprijs hedge-accounting is toegepast) een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen contante waarde verantwoord.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

Latente belastingvorderingen (x € 1.000)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2018	2017	2018	2017
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	11.951	14.224	- 2.273	- 2.634
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	3.747	4.388	- 641	- 495
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van onderhanden projecten	0	0	0	- 55
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van derivaten	- 58	- 120	61	63
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen o/g	562	618	- 55	- 77
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	0	0	0	0
Totaal latente belastingvordering	16.202	19.109	- 2.907	- 3.199

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	19.109	22.308
Dotaties ten laste van het resultaat	61	63
Onttrekkingen	- 2.969	- 3.261
Boekwaarde per 31 december	16.202	19.109

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25%. De latentie is tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,66% (2017: 2,99%). De nominale waarde van de tot waardering gebrachte latente belastingen bedraagt € 17,0 miljoen, welke een (gewogen) gemiddelde looptijd kent van 4,7 jaar. Van de latentie wordt een bedrag van € 4,9 miljoen (2017: € 2,8 miljoen) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor zover (tijdelijke) waarderingsverschillen niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal een passieve waarde van € 109,2 miljoen (2017: actieve waarde van € 57,9 miljoen). Deze waarderingsverschillen (zijnde het vastgoed in exploitatie) zijn niet gewaardeerd, omdat geen sprake is van realisatie in de (nabije) toekomst en daardoor de waarschijnlijkheid van fiscale winst om de verrekenbare tijdelijke verschillen te compenseren onvoldoende zeker is.

Vorraden

2.5.8 Vastgoed bestemd voor de verkoop

(x € 1.000)	2018	2017
Per 31-12 leegstaande te verkopen huurwoningen en woningen koopgarant	724	1.078
Per 31-12 leegstaande te verkopen woningen nieuwbouw	0	0
Boekwaarde per 31 december	724	1.078

In totaal zijn er per ultimo 2018 4 huurwoningen en woningen koopgarant (2017: 6 woningen) verantwoord als vastgoed bestemd voor de verkoop. De verwachting is dat de woningen binnen een jaar verkocht worden. De verwachte opbrengst bedraagt € 0,7 miljoen.

2.5.9 Overige voorraden

(x € 1.000)	2018	2017
Onderhoudsmaterialen etc.	180	184
Af: voorziening wegens incourantheid	0	0
Boekwaarde per 31 december	180	184

Vorderingen

(x € 1.000)	2018	2017
Huurdebiteuren	554	329
Overheid	412	16
Latente belastingvorderingen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	856	1.465
Overlopende activa	166	186
	1.987	1.996

2.5.10 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2018	2017
Huurdebiteuren	1.030	909
Af: voorziening wegens oninbaarheid	- 477	- 580
Boekwaarde per 31 december	554	329

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2018 is 0,6% van de nettojaarhuur (2017: 0,4%)

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	580	908
Dotatie ten laste van de exploitatie	90	- 117
Afgeboekte oninbare posten	- 194	- 210
Boekwaarde per 31 december	477	580

2.5.11 Overheid

Het saldo van de vorderingen op overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2018	2017
Gemeente Zwolle	128	15
Gemeente Kampen	3	0
Gemeente Oldebroek	22	1
Provincie Overijssel	0	0
Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed	259	0
Totaal overheid per 31 december	412	16

2.5.12 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2018	2017
Overige vorderingen	340	995
Vooruitbetaalde posten	516	471
Totaal overige vorderingen per 31 december	856	1.465

Gedurende het boekjaar is ten laste van de winst-en-verliesrekening voor een bedrag van € 45.000,- (2017: € 71.000,-) een voorziening wegens oninbaarheid gevormd voor de overige vorderingen.

2.5.13 Overlopende activa

(x € 1.000)	2018	2017
Overlopende activa	166	186

2.5.14 Liquide middelen

Het saldo liquide middelen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2018	2017
Kas	0	0
Bank	3.505	8.903
Totaal liquide middelen per 31 december	3.505	8.903

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van deltaWonen.

Passiva

Vermogen

2.5.15 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(x € 1.000)	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2018	729.060	9.308	738.368
Mutaties:			
Realisatie uit hoofde van verkoop	- 597	0	- 597
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	147.606	1.212	148.817
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	- 14.485	- 590	- 15.075
Overige mutaties	- 15.759	1.106	- 14.654
Herclassificatie	0	0	0
Boekwaarde per 31 december	845.825	11.036	856.861

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Voor de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is geen sprake van een herwaarderingsreserve door het feit dat de balanswaarde ultimo 2017 en 2018 lager ligt dan de oorspronkelijke verkoopprijs.

2.5.16 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Stand per 1 januari	417.496	380.233
Gerealiseerd resultaat boekjaar	152.620	86.979
Realisatie herwaarderingsreserve	- 118.492	- 49.716
Stand per 31 december	451.624	417.496

Bestemming resultaat

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrag van € 152,6 miljoen geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen. Dit betreft € 34,2 miljoen ten gunste van de overige reserves (gerealiseerd resultaat) en € 118,5 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve (niet-gerealiseerdewaardeveranderingen). Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

2.5.17 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	4.114	3.588
Dotaties	7.850	4.995
Onttrekkingen	- 5.758	- 4.470
Boekwaarde per 31 december	6.206	4.114

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen bestaat uit de onrendabele toppen van nieuwbouwprojecten waar bij het saldo van de investeringen lager is dan de geprognosticeerde onrendabele top. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1,2 miljoen (2017: € 1,1 miljoen) binnen een jaar wordt gerealiseerd. Het restant bedrag (€ 5,0 miljoen) zal binnen een periode van 5 jaar worden gerealiseerd.

2.5.18 Voorziening jubileumuitkeringen

Het verloop van de voorziening jubileumuitkeringen is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	398	386
Dotaties	22	45
Onttrekkingen	- 23	- 33
Boekwaarde per 31 december	397	398

De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat op balansdatum een bedrag van € 36.000,- binnen 1 jaar wordt gerealiseerd (2017: € 9.000,-) en een bedrag van € 249.000,- na 5 jaar.

Langlopende schulden

2.5.19 Leningen overheid en kredietinstellingen

Het saldo van de leningen overheid en kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

2018	Effectieve Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Leningen overheid	3,30%	15.607	18.602	19.272
Leningen kredietinstellingen	2,64%	409.065	455.971	478.766
Boekwaarde per 31 december	2,66%	424.672	474.573	498.038

2017	Effectieve Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Leningen overheid	3,34%	16.406	19.272	19.913
Leningen kredietinstellingen	2,98%	350.487	408.766	457.932
Boekwaarde per 31 december	2,99%	366.892	428.038	477.845

Het verloop van de leningen overheid en kredietinstellingen is als volgt:

(x € 1.000)	Leningen overheid	Leningen krediet instellingen	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2018	19.913	457.932	477.845
Bij: nieuwe leningen	0	85.000	85.000
Af: aflossingen conform contracten	641	64.166	64.807
Boekwaarde per 31 december 2018	19.272	478.766	498.038
Aflossingen komend boekjaar	670	22.795	23.465
Boekwaarde per 31 december 2018	18.602	455.971	474.573

Op balansdatum zijn er 5 roll-over leningen van in totaal € 75 miljoen, waarbij de rentevoet afhankelijk is gesteld van het Euriborrente-tarief. Eén lening is niet gekoppeld aan een payers-swap:

- € 15 miljoen 1-maands Euribor, de roll-over is op 31 december 2018 volledig opgenomen.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 23,4 miljoen zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 590,9 miljoen (inclusief opgelopen rente). Voor de bepaling van de disconteringsvoet (gebruikt voor de berekening van de marktwaarde) is geen rekening gehouden met een eventuele kredietopslag.

Verloop renterisico leningen

Verloop renterisico leningen (x € 1.000)	2019	2020	2021	2022	2023
Aflossing leningen (exclusief regulier)	19.000	15.000	0	15.000	3.066
Renteconversies (exclusief roll-overs)	0	0	10.000	0	754
Renterisico leningen	19.000	15.000	10.000	15.000	3.820
In % schuldrestant 2018	3,8%	3,0%	2,0%	3,0%	0,8%

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar paragraaf 1.5 Financiële Instrumenten..

Borging door WSW

Per ultimo 2018 is er in totaal voor een schuldrestant ad. € 496 miljoen (2017: € 476 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad. € 1,8 miljoen (2017: € 1,8 miljoen) zijn er garanties door overheden verstrekt.

2.5.20 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverlichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling. De terugkoopverplichting heeft betrekking op 125 woningen (2017: 128).

(x € 1.000)	2018	2017
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	21.510	20.846

Kortlopende schulden en overlopende passiva

2.5.21 Schulden aan kredietinstellingen

Het saldo schulden aan kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2018	2017
Kortlopend deel van de langlopende schulden	23.124	49.807
Overige schulden aan kredietinstellingen	0	0
Totaal schulden aan kredietinstellingen	23.124	49.807

DeltaWonen beschikt over een kredietfaciliteit in rekening courant met de Rabobank tot een maximum van € 12,5 miljoen.

Voor deze kredietfaciliteit zijn geen zekerheden afgegeven.

2.5.22 Schulden aan leveranciers

(x € 1.000)	2018	2017
Schulden aan leveranciers	5.473	9.702

2.5.23 Schulden aan overheid

(x € 1.000)	2018	2017
Schulden aan overheid	73	256

2.5.24 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

(x € 1.000)	2018	2017
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	488	518
Omzetbelasting	2.571	3.864
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.059	4.381

2.5.25 Schulden ter zake van pensioenen

(x € 1.000)	2018	2017
Schulden ter zake van pensioenen	422	40

2.5.26 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	2018	2017
Vooruitontvangen huur	979	996
Waarborgsommen	11	10
Totaal overige schulden	990	1.006

2.5.27 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

(x € 1.000)	2018	2017
Niet vervallen rente	6.565	7.480
Reservering vakantiedagen	619	555
Nog te verrekenen servicekosten	557	547
Overige overlopende passiva	1.439	1.400
Totaal overlopende passiva	9.179	9.982

2.5.28 Financiële instrumenten

DeltaWonen heeft per 31 december 2018 de beschikking over 4 payer-swaps, die al voor 2008 met verschillende ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteafspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor deltaWonen is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstig) renterisico verminderd. Per ultimo 2018 hebben alle door deltaWonen afgesloten payers-swaps een onderliggende waarde in de vorm van roll-over leningen met identieke modaliteiten. Een payer-swap is een rente-instrument met een waardeontwikkeling, afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaaarde. Voor één van de afgesloten payer-swaps geldt een verplichting tot het bijstorten c.q. aanhouden van liquide middelen als gevolg van te grote afwijking tussen markt- en swaprente. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde. De belangrijkste modaliteiten van de afgesloten swaps zijn hieronder weergegeven.

Tegenpartij	Hoofdsom	Startdatum	Einddatum	Te betalen vaste rente	Marktwaaarde 31-12-2018
FORTIS	€ 15 mln.	03-12-07	02-12-19	3,8025%	- € 0,6 mln.
ABN-AMRO	€ 15 mln.	01-09-08	01-09-20	3,8575%	- € 1,2 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-11-09	01-11-27	4,9970%	- € 5,8 mln.
BNG	€ 15 mln.	01-06-10	01-06-29	4,9950%	- € 6,9 mln.
Totaal	€ 60 mln.				- € 14,5 mln.

2.5.29 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerende zaken bedraagt in totaal circa € 491.000 (2017: € 486.000). De resterende looptijd van het huurcontract is 2 jaar.

Verplichtingen nieuwbouwprojecten

Per 31 december 2018 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ter grootte van € 7,5 miljoen (2017: € 17,0 miljoen).

Verplichtingen planmatig onderhoud

DeltaWonen is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud per 31 december 2018 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 23,2 miljoen (2017: € 11,6 miljoen).

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2018 bedraagt het budget € 447.000 (2017: € 466.000).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Met betrekking tot de leningen, die door deltaWonen zijn aangetrokken onder garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dient verplicht een obligo te worden aangehouden van 3,85%. De obligoverplichting bedraagt € 19,1 miljoen (2017: € 18,5 miljoen) en is voorwaardelijk. Ze is door het WSW opeisbaar wanneer het garantievermogen van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Herstructurering Hanzewijk

In 2017 is de Hanzewijk afgewikkeld op cluster 5 na. Voor cluster 5 (start bouw maart 2020) ligt er nog een verplichting die voortvloeit uit de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente om een bijdrage te leveren in de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage houdt direct verband met het realiseren van de woningen in dit cluster. De omvang wordt op basis van de voorliggende conceptplanning ingeschat op € 1,2 miljoen. Na formele besluitvorming zal de consequentie van deze bijdrage verwerkt worden in het resultaat middels de Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

Versnellingsactie gemeente Zwolle

Met de gemeente Zwolle zijn in 2016 afspraken gemaakt om 10 locaties versneld te ontwikkelen. Daarbij is toen afgesproken dat er een gezamenlijke risicopot wordt gevormd van in totaal € 700.000 (50% deltaWonen/50% gemeenten Zwolle). Van de € 350.000 is inmiddels € 30.000 euro gebruikt voor het project Kanonsteeg (resterende verplichting per 31-12-2018 € 320.000).

Prestatieafspraken

DeltaWonen heeft met de gemeente Zwolle, gemeente Kampen en gemeente Oldebroek prestatieafspraken gemaakt ten aanzien van verkoop, sloop en bouw van woningen. De gemaakte afspraken kunnen in de toekomst leiden tot verplichtingen.

Stille reserve Pad en Tuin

In 2017 heeft deltaWonen het bloot eigendom met GE-constructie voor het project Pad & Tuin aangekocht van stichting GE. Stichting GE heeft vervolgens de stille reserve Pad & Tuin uitgekeerd aan deltaWonen. Conform de verwerkingwijze bij de stichting is de stille reserve als een niet uit de balans blijkend recht opgenomen. Uit de GE-constructie vloeit namelijk een terugkooprecht en geen plicht van het bloot eigendom. De bewoners hebben het bloot eigendom in eeuwigdurende erfpacht verkregen zonder canon. Derhalve zal het eigendom niets opleveren voor deltaWonen, tenzij iemand de GE-constructie wil afkopen. Mocht iemand de GE-constructie in de toekomst willen afkopen dan zal de stille reserve gerealiseerd worden. De hoogte van de afkoop komt tot stand op basis van de vooraf bepaalde rekenmethodiek waarin de marktwaarde op dat moment een belangrijke invloed heeft. Gezien het feit dat er geen verplichting is, de hoogte en het moment van het realiseren van deze reserve niet is in te schatten, is in het kader van voorzichtigheid de stille reserve opgenomen onder de niet uit de balans blijkende rechten. De stille reserve bedraagt ultimo 2018 € 1,2 miljoen (2017: € 1,1 miljoen) en bevat nog 22 bloot eigendommen (2017: 23).

Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV)

Er is gebruikgemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Met deze regeling stimuleert de overheid investeringen in huurwoningen (nieuwbouw/transformatie) om maatschappelijke opgaven te realiseren. Voor 16 projecten is er RVV aangevraagd voor totaal € 3.940.000. Hiervan zijn in 2018 inmiddels 3 projecten van totaal € 250.000 in mindering gebracht op de te betalen verhuurderheffing.

2.5.30 Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum hebben er geen gebeurtenissen plaatsgevonden die een ander beeld geven op de jaarrekening.

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

2.6.1 Huuropbrengsten

(x € 1.000)	2018	2017
Woningen en woongebouwen	90.749	87.719
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.838	2.287
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie	92.587	90.006
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	- 623	- 720
Totaal huuropbrengsten	91.964	89.286

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(x € 1.000)	2018	2017
Gemeente Zwolle	53.387	51.635
Gemeente Oldebroek	9.658	9.463
Gemeente Kampen	29.542	28.908
Totaal huuropbrengsten	92.587	90.006

De 'te ontvangen netto huur' is gewijzigd als gevolg van:

Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	1,0 miljoen
Aanpassing tot streefhuur bij mutatie	0,8 miljoen
Het in exploitatie komen van nieuw of aangekocht bezit	1,3 miljoen
Verkoop van woningen en dispositie	- 0,2 miljoen
Overige mutaties	- 0,3 miljoen

De gemiddelde huurstijging per 1 juli 2018 voor woningen en woongebouwen bedroeg 1,86%. De verhogingen voor de bedrijfsruimten bedroegen 1,20% op basis van prijsindexcijfers of een aanpassing volgens overeenkomst. De huren van woonwagens en standplaatsen zijn per 1 juli verhoogd met 1,4%. De huurderving over 2018 bedraagt 0,7% (in 2017 0,8%).

2.6.2 Opbrengsten servicecontracten

(x € 1.000)	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	3.586	3.665
Af: Te verrekenen met huurders	- 557	- 547
	3.028	3.118
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand en oninbaarheid	- 41	- 48
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.987	3.070

De tarieven van de diverse servicekostencomponenten zijn aangepast per 1 juli 2018. De wijzigingen van de tarieven zijn gebaseerd op de schatting van de kosten over 2017. Jaarlijks vindt afrekening plaats op basis van de werkelijke kosten.

2.6.3 Lasten servicecontracten

(x € 1.000)	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	- 2.779	- 2.711
Toegerekende personeelskosten	- 793	- 1.127
Toegerekende overige organisatiekosten	- 505	- 511
Toegerekende afschrijvingen	- 128	- 88
Totaal lasten servicecontracten	- 4.204	- 4.437

2.6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

(x € 1.000)	2018	2017
Bijdrageheffing AW	0	- 74
Toegerekende personeelskosten	- 4.164	- 4.040
Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.612	- 992
Toegerekende afschrijvingen	- 181	- 104
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- 5.958	- 5.210

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

2.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)	Begroting 2018	2018	2017
Onderhoudslasten (niet cyclisch - dagelijks onderhoud)	- 3.901	- 4.973	- 3.848
- Klachtenonderhoud	- 3.308	- 3.471	- 2.893
- Mutatieonderhoud	- 1.799	- 2.244	- 1.924
- Overig Dagelijks onderhoud	- 1.462	- 1.126	- 1.296
- Dekking Dagelijks onderhoud	1.497	1.029	1.123
- Onderhoud in eigen beheer	1.171	840	1.142
Onderhoudslasten (cyclisch - planmatig onderhoud)	- 19.623	- 18.432	- 15.960
- Contractonderhoud	- 3.247	- 2.820	- 3.177
- Planmatig onderhoud en E-renovatie	- 33.520	- 29.464	- 23.669
- Geactiveerde onderhoudskosten	17.144	13.852	10.886
Toegerekende personeelskosten	- 5.050	- 5.226	- 4.961
Toegerekende overige organisatiekosten	- 3.707	- 4.136	- 3.656
Toegerekende afschrijvingen	- 741	- 1.208	- 725
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	- 33.023	- 33.975	- 29.150

De totale onderhoudslasten zijn t.o.v. van 2017 met € 4,8 miljoen toegenomen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de toename bij cyclisch planmatig onderhoud met € 2,5 miljoen. Daarnaast is sprake van een stijging van het niet-cyclisch dagelijks onderhoud met € 1,1 miljoen.

Onderstaand volgt per onderdeel een toelichting.

Dagelijks onderhoud (€ 0,9 miljoen meer kosten)

In 2018 is sprake van een afname van "onderhoud in eigen beheer" vanwege een beperkte beschikbaarheid van de vaklieden door o.a. ziekte en de implementatie van het nieuwe primair systeem. De overschrijding ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt door stijging van de prijzen in de markt en het meer uitbesteden van werkzaamheden, bezuinigingen en tevens het grotere aantal orders.

In totaal zijn er in 2018 13.786 reparatieverzoeken uitgevoerd (2017: 11.599) hiervan is 61% uitgevoerd door de eigen onderhoudsdienst (2017: 75%).

	2018	2017
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	232	264
Gemiddelde kosten per mutatie	2.132	1.864

Onderhoudslasten cyclisch planmatig onderhoud

Ten opzichte van 2017 is er in 2017 € 2,5 miljoen meer besteed aan planmatig onderhoud, woningverbeteringen en E-renovaties. Het aantal projecten/woningen en de stijgende bouwkosten zijn de oorzaak van de toename ten opzichte van 2017. Voor een gedetailleerde toelichting wordt verwezen naar de tekst Planmatig onderhoud in het jaarverslag.

Contract onderhoud (is onderdeel van cyclisch planmatig onderhoud)

Ten opzichte van 2017 is er in 2018 € 0,4 miljoen minder besteed aan Contract onderhoud. Dit wordt met name veroorzaakt door het verantwoord van kosten bij het Dagelijks Onderhoud.

Activering

De totale uitgaven van 2018 bedroegen € 29,4 miljoen waarvan € 13,8 (47%) miljoen is geactiveerd. In 2017 bedroegen de totale uitgaven € 23,7 miljoen waarvan € 10,9 miljoen (46%) is geactiveerd. De activeringen liggen in lijn met 2017.

De activering is gedaan conform het vastgesteld activeringsbeleid. Voor de verdere toelichting hierop wordt er verwezen naar de grondslagen.

2.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x € 1.000)	2018	2017
Verhuurderheffing	- 11.074	- 9.917
Sectorspecifieke heffing	- 980	0
Bijdrageheffing AW	- 91	0
Contributie Aedes	- 77	0
Belastingen	- 4.439	- 4.375
Verzekeringen	- 249	- 242
Kosten marktwaardering	- 132	- 108
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 17.042	- 14.642

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	33.772	38.917

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

2.6.7 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

(x € 1.000)	2018	2017
Opbrengst verkopen projecten	0	81
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	81

Het resultaat in 2017 bestaat uit een combinatie van geringe verkoopresultaten uit de projecten Hanzewijk, Pesthuis, Schubertstraat, en een nagekomen post uit de verkoop van de Van Heutszkazerne.

2.6.8 Toegerekende organisatiekosten

(x € 1.000)	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	0	- 66
Toegerekende overige organisatiekosten	0	- 12
Toegerekende afschrijvingen	0	- 2
Totaal toegerekende organisatiekosten	0	- 80

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1

Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

2.6.9 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	2018	2017
Opbrengsten verkoop bestaand bezit	4.602	4.837
Opbrengsten verkoop bedrijfsruimten/garages/grond	343	116
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.946	4.952

Specificatie resultaat verkopen bestaand bezit (x € 1.000)	2018	2017
12 woningen gemeente Zwolle (2017: 10 woningen)	2.483	1.747
5 woningen gemeente Oldebroek (2017: 9 woningen)	883	1.450
8 woningen gemeente Kampen (2017: 11 woningen)	1.237	1.640
	4.602	4.837

In 2018 zijn vanuit onze verkoopvijver 25 woningen verkocht (2017: 30 woningen).

2.6.10 Toegerekende organisatiekosten

(x € 1.000)	2018	2017
Kosten verkoop	- 98	- 85
Toegerekende personeelskosten	- 116	- 92
Toegerekende overige organisatiekosten	- 42	- 36
Toegerekende afschrijvingen	- 8	- 4
Totaal toegerekende organisatiekosten	- 264	- 217

2.6.11 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2018	2017
Boekwaarde bestaand bezit	- 3.634	- 3.770
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 3.634	- 3.770

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.048	966

Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille

2.6.12 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)	2018	2017
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeverminderingen	- 5.846	- 4.657
Terugname waardeverminderingen	3.111	1.354
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	- 2.735	- 3.303

Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 2.735	- 3.303
--	----------------	----------------

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille verwijzen we naar de toelichting op de materiële vaste activa (subparagraaf 2.5.2 en 2.5.3).

Deze post betreft de afboeking van onrendabele toppen van nieuwbouwcomplexen.

In 2018 is voor 6 projecten de goedkeuring gegeven aan het fasedocument realisatie, de bijbehorende totale waardeverandering (onrendabele top) bedraagt €-3,5 miljoen. De totale waardeverandering op de opgeleverde projecten voor 2017 komt uit op € 1 miljoen (positief). Daarnaast is op lopende projecten een (extra) verlies genomen van - € 0,2 miljoen door een combinatie van actualisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de ontwikkeling van de werkelijke stichtingskosten.

2.6.13 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	2018	2017
Toename marktwaarde	137.894	69.589
Afname marktwaarde	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	137.894	69.589

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen verwijzen we naar de toelichting op de materiële vaste activa (subparagraaf 2.5.2 en 2.5.3).

De niet-gerealiseerde waardeverandering is in 2018 € 137,9 miljoen positief, de belangrijkste factor in deze betreft de autonome mutatie. De waardeverandering komt hiermee € 68,3 miljoen hoger uit dan in 2017. De autonome mutatie is de waardeverandering van het vastgoed dat op 1 januari 2018 en op 31 december 2018 in bezit was van deltaWonen. Voor 2018 was dit een bedrag van € 147,0 miljoen positief (2017: € 78,5 positief). Van invloed op de waardeverandering zijn onder meer: de leegwaarde, mutatiegraad, restwaarde (op basis van een exit yield), huuropbrengst, VTW-norm voor onderhouds- en beheerlasten en de disconteringsvoet. Het grootste positieve verschil ten opzichte van 2017 wordt veroorzaakt door het feit dat in 2017 voor het eerst verkoop beperkende maatregelen zijn ingerekend, welke wettelijk zijn opgelegd voor woningen tot 144 punten. Deze maatregel had in 2017 een negatief effect op de autonome mutatie van circa € 100 miljoen. Omdat dit effect reeds is ingerekend heeft het geen grote negatieve impact meer op de waardeontwikkeling in 2018. Verder heeft de hogere inflatieverwachting per saldo een positief effect op de waardeontwikkeling omdat de huren de inflatie volgen.

2.6.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Vastgoed verkocht onder voorwaarden (x € 1.000)	2018	2017
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	422	337
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	422	337

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden verwijzen we naar de toelichting op de materiële vaste activa (subparagraaf 2.5.2 en 2.5.3).

2.6.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop (x € 1.000)	2018	2017
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	52	74
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	52	74

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed bestemd voor verkoop verwijzen we naar de toelichting op de voorraden (subparagraaf 2.5.2 en 2.5.3).

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.633	66.697

Nettoresultaat overige activiteiten

2.6.16 Opbrengsten overige activiteiten

(x € 1.000)	2018	2017
Opbrengsten activiteiten verkoop onder voorwaarden	154	0
Vergoeding opstelpunten	54	53
Overige bedrijfsopbrengsten	244	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	451	53

In de handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij woningcorporaties verslagjaar 2018 vallen de bedragen die aan huurders worden doorberekend en waarvoor geen kosten zijn opgenomen in de categorie 'lasten servicecontracten' (bijvoorbeeld zonnepanelen), onder de overige activiteiten. In de jaarrekening 2017 zijn de hierop betrekking hebbende opbrengsten verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.

2.6.17 Kosten overige activiteiten

(x € 1.000)	2018	2017
Opbrengsten activiteiten verkoop onder voorwaarden	0	- 59
Toegerekende personeelskosten	0	- 6
Toegerekende overige organisatiekosten	0	- 8
Toegerekende afschrijvingen	0	- 1
Totaal kosten overige activiteiten	0	- 74

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL nettoresultaat overige activiteiten	451	128

Overige organisatiekosten

2.6.18 Overige organisatiekosten

(x € 1.000)	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	- 143	- 110
Toegerekende overige organisatiekosten	- 70	- 57
Toegerekende afschrijvingen	- 7	- 3
Totaal overige organisatiekosten	- 221	- 170

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL overige organisatiekosten	- 221	- 170

Leefbaarheid

2.6.19 Leefbaarheid

(x € 1.000)	2018	2017
Leefbaarheid	- 57	- 210
Toegerekende personeelskosten	- 884	- 908
Toegerekende overige organisatiekosten	- 479	- 586
Toegerekende afschrijvingen	- 45	- 35
Totaal leefbaarheid	- 1.465	- 1.739

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL leefbaarheid	- 1.465	- 1.739

Saldo financiële baten en lasten

2.6.20 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

(x € 1.000)	2018	2017
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	48
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	48

In 2017 was sprake van een nabetaling € 63.000 vanuit de vereffening van de stichting GE en een negatief resultaat van € 15.000 inzake de afwikkeling van onze vordering op DIGH.

2.6.21 Rentelasten en soortgelijke kosten

(x € 1.000)	2018	2017
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	- 13.410	- 14.497
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	0	0
Overige rente en financieringskosten	- 281	- 175
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	- 13.691	- 14.671

Als gevolg van een positieve renteontwikkeling zien wij in 2018 de rentelasten verder afnemen. De gemiddelde rentevoet is ten opzichte van 2017 gedaald met 33 basispunten.

(x € 1.000)	2018	2017
TOTAAL saldo financiële baten en lasten	- 13.691	- 14.623

(x € 1.000)	2018	2017
Resultaat voor belastingen	155.527	90.177

2.6.22 Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door deltaWonen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De aangiften vennootschapsbelasting van deltaWonen zijn tot en met 2015 door de Belastingdienst definitief vastgesteld.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

(x € 1.000)	2018	2017
Acute belastingen	0	0
Latente belastingvordering (VPB)	- 2.907	- 3.199
Totaal belastingen	- 2.907	- 3.199

De fiscale winst voor 2018 bedraagt € 11,4 miljoen (2017: € 14,9 miljoen verlies). De fiscale winst wordt verrekend met verliescompensatie vanuit het verleden. Derhalve is het verlies onttrokken uit de latente verliescompensatie. De acute belastinglast 2018 bedraagt hierdoor derhalve nihil. Toekomstige winsten kunnen tot een bedrag van € 12,4 miljoen (2016 € 15,1 miljoen) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,9% (2017: 3,5%) en kan als volgt gespecificeerd worden:

(x € 1.000)	2018	2017
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	155.527	90.177

Af:

Correctie fiscale afschrijving	- 2.181	- 2.584
Correctie commerciële marktwaarde	- 138.367	- 70.000
Correctie afwaardering leningen u/g	25	- 48
Correctie fiscaal resultaat projecten	0	0
Correctie commercieel resultaat deelneming	0	0
Correctie fiscaal onderhoud	- 6.032	- 4.929
Correctie fiscaal opbrengst verkopen	- 1.367	- 1.238
Correctie activering interne loonkosten	- 625	- 360

Bij:

Correctie fiscaal resultaat projecten	2.735	3.084
Correctie Sectorspecifieke heffing	980	0
Correctie commercieel resultaat deelneming	0	0
Correctie fiscale rente	741	752
Belastbaar bedrag	11.436	14.854

Belastingbedrag 25%	2.859	3.714
----------------------------	--------------	--------------

(x € 1.000)	2018	2017
Resultaat na belastingen	152.620	86.979

2.6.23 Overige toelichting winst-en-verliesrekening op basis van categoriaal model

Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa (x € 1.000)	2018	2017
Kosten van verwerving van intellectuele rechten	363	113
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.214	847
Totaal afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	1.577	960

Loonkosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(x € 1.000)	2018	2017
Lonen en salarissen	8.717	8.707
Sociale lasten	1.386	1.322
Pensioenlasten	1.224	1.268
Af: geactiveerde loonkosten	- 625	- 360
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	10.702	10.937

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2018	2017
Directie/secretariaat/concerncontrol	4,0	4,0
Afdeling Klant & Wonen	53,7	54,5
Afdeling Vastgoed	52,3	54,5
Afdeling Bedrijfsbeheer	26,9	28,7
Afdeling Bestuurszaken	10,1	10,0
Totaal	147,0	151,7

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

(x € 1.000)	2018	2017
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	10.702	10.937

Overige organisatiekosten

Beheerskosten (x € 1.000)	2018	2017
Algemene beheer- en administratiekosten	1.956	1.743
Automatiseringskosten	1.547	1.300
Huisvestigingskosten	803	843
Overige personeelskosten	2.733	1.641
Subtotaal beheerskosten	7.038	5.528

Heffingen (x € 1.000)	2018	2017
Belastingen	4.439	4.375
Verzekeringen	249	242
Sectorspecifieke heffing	980	0
Verhuurderheffing	11.074	9.917
Bijdrageheffing AW	91	74
Contributie Aedes	77	88
Subtotaal heffingen	16.910	14.696

Overige bedrijfslasten (x € 1.000)	2018	2017
Oninbare debiteuren	- 50	- 117
Bijdrage bijzondere doelgroepen	287	346
Diverse bedrijfslasten	472	667
Subtotaal overige bedrijfslasten	709	896

(x € 1.000)	2018	2017
Totaal overige organisatiekosten	24.658	21.120

2.6.24 Niet-direct toerekenbare opbrengsten en kosten

(x € 1.000)	Clusters	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	Toegerekende personeelskosten	- 3.716	- 3.457
Overige personeelskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.386	- 789
Automatiseringskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.547	- 1.300
Algemene beheer- en administratiekosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 1.348	- 1.147
Huisvestingskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	- 803	- 843
Afschrijvingen	Toegerekende afschrijvingen	- 1.402	- 816
Contributie Aedes	Toegerekende overige organisatiekosten	0	- 88
Overige exploitatie- en bedrijfskosten	Toegerekende overige organisatiekosten	0	- 61
Overige bedrijfsopbrengsten	Toegerekende overige organisatiekosten	14	26
Totaal niet-direct toerekenbare opbrengsten en kosten		- 10.188	- 8.475

2.7 Overige toelichtingen

Werknemers

Op 31 december 2018 had deltaWonen 147,0 fte in dienst (2017: 151,7). Het aantal fulltime medewerkers ultimo 2018 is exclusief 13,1 fte's aan vacatures (2017: voor 4 fte vacatures). Inclusief vacatures komt het totaal op 160,1 fte.

Toelichting op kasstromen

1. De kasstromen uit operationele activiteiten zijn toegenomen met € 8,0 miljoen vooral door:

- € 2,8 miljoen meer aan ontvangsten van huurders als gevolg van huurverhogingen en een afname van de huurderwing;
- een stijging van de personeelskosten van € 1,0 miljoen als gevolg van extra inhuur en toename van de gemiddelde loonkosten;
- een stijging van betalingen aan leveranciers van € 7,9 miljoen, met name door hogere uitgaven aan onderhoud;
- een toename van betalingen uit hoofde van sectorspecifieke heffing van € 1,0 miljoen;
- een toename van betalingen uit hoofde van verhuurderheffing van € 1,0 miljoen;

2. De kasstromen uit (des)investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2017 gestegen met € 8,0 miljoen door een combinatie van hogere investeringen in (nieuw)bouwprojecten van € 2,4 miljoen en hogere uitgaven woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden € 6,5 miljoen.

3. In 2018 zijn nieuwe leningen aangetrokken voor € 85,0 miljoen, daarnaast is € 65,1 miljoen afgelost op leningen. Deze mutaties van de langlopende leningen hebben geleid tot een positieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 19,9 miljoen.

Accountantshonorarium

Accountantshonorarium 2018 o.b.v. art. 2:382a BW

(x € 1.000)	BDO accountants	EY accountants	Overige accountants-organisaties
Onderzoek van de jaarrekening	138	156	0
Andere controleopdrachten	0	0	0
Fiscaal advies	0	0	14
Andere adviesopdrachten	0	0	24
Totaal	138	156	38

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht.

Publicatie bezoldiging uit hoofde van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ)

De totale bezoldiging zoals berekend op basis van de RJ-richtlijnen is hoger dan de totale bezoldiging zoals berekend volgens de WNT. Dit komt omdat in de RJ-richtlijnen ook de sociale premies (werkgeversdeel van zowel de verplichte als de vrijwillige sociale lasten) zijn meegerekend in de totale bezoldiging.

Functie	directeur-bestuurder
Duur dienstverband	01-01-2018 tot en met 31-12-2018
Omvang dienstverband	1 fte
Looptijd actuele dienstbetrekking	Onbepaalde tijd
Periodiek betaalde beloning	€ 167.988
Beloning betaalbaar op termijn	€ 29.755
Totale bezoldiging 2018	€ 197.743

Verantwoording WNT in jaarrekening 2018

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurder bestaat uit periodieke betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentatiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 187.452 (2017: € 191.270) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2018	2017
Periodiek betaalde beloning	157.697	161.466
Beloning betaalbaar op termijn	29.755	29.804
Uitkering bij beëindiging dienstverband	0	0
Bonusbetaling	0	0
Totaal	187.452	191.270

Commissarissen

De bezoldiging van huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 92.304,- (excl. btw) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's).

Naam	Functie	Bezoldiging 2018
De heer H.B.A. Grootelaar	Voorzitter raad van commissarissen	19.237
De heer G.J. Dezentjé	Commissaris	8.942
Mevrouw J.A. Braam	Commissaris	12.825
De heer J.E. van Driel	Commissaris	12.825
De heer R.W.M. Takken	Commissaris	12.825
Mevrouw H. Diender-van Dijk	Commissaris	12.825
De heer B.L.M.T. van Moerkerk	Commissaris	12.825
Totaal		92.304

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen betreffende de vorderingen op de bestuurders en commissarissen. Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door deltaWonen aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op deltaWonen van toepassing zijnde regelgeving:

- De tekst van de WNT na invoering van de Evaluatiewet.
- Beleidsregels WNT 2017; bij inwerkingtreding van de Evaluatiewet WNT.
- Uitvoeringsregeling WNT.
- Uitvoeringsbesluit WNT.
- Controleprotocol WNT 2017.
- Regeling bezoldingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2014 (Regeling woningcorporaties 2014).

Het bezoldingsmaximum in 2018 voor deltaWonen is gebaseerd op de indeling in bezoldingsklasse G en bedraagt € 176.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

- 1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling. Bij deltaWonen is uitsluitend sprake van een leidinggevende topfunctionaris.

Bedragen x € 1	E. Leideman
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01-2018 31-12-2018
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	157.697
Beloningen betaalbaar op termijn	29.755
Subtotaal	187.452
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum (bezoldigingsklasse G)	176.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totale bezoldiging	187.452
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht *)

Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01-01-2017 31-12-2017
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.466
Beloningen betaalbaar op termijn	29.804
Totale bezoldiging 2017	191.270

*) Bezoldiging van E. Leideman vloeit voort uit schriftelijk afspraken overeengekomen voor in werking treding van de WNT. De overschrijding van het individueel bezoldigingsmaximum valt onder het overgangsrecht. Het overgangsrecht is ingegaan op 1 januari 2014.

Voor de vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post Overige vorderingen.

- 1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1-12:
DeltaWonen kent geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

- 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen.

Bedragen x € 1	H.B.A. Grootelaar	G.J. Dezentjé	J.A. Braam	J.E. van Driel
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2018 11-09-2018	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2018 31-12-2018

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.237	8.942	12.825	12.825
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Subtotaal	19.237	8.942	12.825	12.825
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.400	12.248	17.600	17.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	19.237	8.942	12.825	12.825
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling in 2017	03-11-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	3.021	12.500	12.500	12.500
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2017	3.021	12.500	12.500	12.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	4.122	17.000	17.000	17.000

Bedragen x € 1	R.W.M. Takken	H. Diender - van Dijk	B.L.M.T van Moerkerk
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2018 31-12-2018	01-01-2018 31-12-2018

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.825	12.825	12.825
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Subtotaal	12.825	12.825	12.825
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.600	17.600	17.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	12.825	12.825	12.825
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling in 2017	01-09-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017	01-01-2017 31-12-2017
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.166	12.500	12.500
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totale bezoldiging 2017	4.166	12.500	12.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	5.667	17.000	17.000

- 1d. Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.500 of minder: deltaWonen kent geen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.500 of minder.
2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking:
Er is bij deltaWonen geen sprake van uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.
3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

2.8 Balans per 31 december 2018 DAEB en niet-DAEB (na resultaatbestemming)

Actief

(x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Kosten van verwerving van intellectuele rechten	2.542	52	0	2.594
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.759.042	0	0	1.759.042
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	31.758	0	31.758
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	22.572	0	22.572
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.399	0	0	8.399
	1.767.441	54.330	0	1.821.771
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.397	131	0	6.528
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	5.322	10.880	0	16.202
Interne lening	13.000	0	- 13.000	0
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	34.381	0	- 34.381	0
	52.703	10.880	- 47.381	16.202
Som vaste activa	1.829.083	65.393	- 47.381	1.847.095
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	315	409	0	724
Overige voorraden	176	4	0	180
	491	413	0	904
Vorderingen				
Huurdebiteuren	543	11	0	554
Overheid	404	8	0	412
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	0
Overige vorderingen	839	17	0	856
Overlopende activa	163	2	0	166
	1.949	38	0	1.987
Liquide middelen	197	3.308	0	3.505
Som vlottende activa	2.637	3.759	0	6.396
Totaal activa	1.831.720	69.152	-47.381	1.853.491

Passief

(x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
-------------	------	-----------	-------------	--------

Vermogen

Herwaarderingsreserve	845.825	11.036	0	856.861
Overige reserves	462.660	23.345	- 34.381	451.624
	1.308.485	34.381	- 34.381	1.308.485

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	6.206	0	0	6.206
Overige voorzieningen	389	8	0	397
	6.595	8	0	6.603

Langlopende schulden

Leningen overheid	18.602	0	0	18.602
Leningen kredietinstellingen	455.971	0	0	455.971
Interne lening	0	13.000	- 13.000	0
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	21.510	0	21.510
	474.573	34.510	-13.000	496.083

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	23.124	0	0	23.124
Schulden aan leveranciers	5.364	109	0	5.473
Schulden aan overheid	72	1	0	73
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.998	61	0	3.059
Schulden ter zake van pensioenen	414	8	0	422
Overige schulden	969	21	0	990
Overlopende passiva	9.126	53	0	9.179
Totaal kortlopende schulden	42.068	253	0	42.320

Totaal passiva	1.831.720	69.152	- 47.381	1.853.491
-----------------------	------------------	---------------	-----------------	------------------

2.9 Winst-en-verliesrekening over 2018 DAEB en niet-DAEB

Functioneel model (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	90.225	1.739	0	91.964
Opbrengsten servicecontracten	2.894	93	0	2.987
Lasten servicecontracten	- 4.057	- 147	0	- 4.204
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	- 5.806	- 152	0	- 5.958
Lasten onderhoudsactiviteiten	- 33.274	- 701	0	- 33.975
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 16.934	- 108	0	- 17.042
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	33.048	724	0	33.772

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.906	1.040	0	4.946
Toegerekende organisatiekosten	- 245	- 19	0	- 264
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 2.963	- 671	0	- 3.634
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	698	350	0	1.048

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 2.707	- 28	0	- 2.735
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.352	2.542	0	137.894
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	422	0	422
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	52	0	0	52
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	132.697	2.936	0	135.633

Opbrengsten overige activiteiten	294	157	0	451
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	294	157	0	451

Overige organisatiekosten	- 216	- 5	0	- 221
Leefbaarheid	- 1.437	- 28	0	- 1.465

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	256	0	- 256	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	- 13.691	- 256	256	- 13.691
Saldo financiële baten en lasten	- 13.435	- 256	0	- 13.691

Resultaat voor belastingen	151.649	3.878	0	155.527
-----------------------------------	----------------	--------------	----------	----------------

Belastingen	- 3.202	295	0	- 2.907
Resultaat deelnemingen	4.173	0	0	0

Resultaat na belastingen	152.620	4.173	0	152.620
---------------------------------	----------------	--------------	----------	----------------

2.10 Kasstroomoverzicht over 2018 DAEB en niet-DAEB

(directe methode) (x € 1000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
------------------------------	------	-----------	-------------	--------

Kasstroom uit operationele activiteiten

Ontvangsten

Huren	90.397	1.757	0	92.154
- Zelfstandige huurwoningen	87.561	628	0	88.189
- Onzelfstandige wooneenheden	2.037	0	0	2.037
- Maatschappelijk onroerend goed	739	0	0	739
- Commercieel onroerend goed	0	688	0	688
- Parkeervoorzieningen	60	441	0	501
Vergoedingen	3.458	93	0	3.551
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	287	6	0	293
Rente ontvangen	257	0	- 256	1
Saldo ingaande kasstromen operationele activiteiten	94.399	1.856	- 256	95.999

Uitgaven

Personeelsuitgaven (overige personeelsuitgaven)	- 2.330	- 48	0	- 2.378
Lonen en salarissen	- 8.677	- 177	0	- 8.854
Sociale lasten	- 1.347	- 27	0	- 1.374
Pensioenlasten	- 1.298	- 26	0	- 1.324
Onderhoudsuitgaven	- 24.349	- 408	0	- 24.757
Overige bedrijfsuitgaven	- 15.446	- 376	0	- 15.822
Rente uitgaven	- 14.832	- 256	256	- 14.832
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	- 1.071	0	0	- 1.071
Verhuurderheffing	- 11.074	0	0	- 11.074
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	- 90	0	0	- 90
Vennootschapsbelasting	168	-168	0	0
Saldo uitgaande kasstromen operationele activiteiten	- 80.346	- 1.486	256	- 81.576

Kasstroom uit operationele activiteiten	14.053	370	0	14.423
--	---------------	------------	----------	---------------

Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen

Verkoop bestaande huur, woon- niet woongelegenheden	4.274	1.040	- 283	5.031
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	2.086	0	2.086
Verkoop nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
(Des) investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
Ingaande kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	4.274	3.126	- 283	7.117

(x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Nieuwbouw huur-, woon- en nietwoongelegenheden	- 27.831	- 15	0	- 27.846
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	- 15.548	- 8	0	- 15.556
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	- 437	283	- 154
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	0	- 2.003	0	- 2.003
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop grond	0	0	0	0
Investerings overig ten dienste van	- 1.162	- 24	0	- 1.186
Externe kosten bij verkoop	- 42	- 3	0	- 45
Uitgaande kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	- 44.583	- 2.490	283	- 46.790

Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Ontvangsten aflossing interne lening	1.000	0	- 1.000	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo ingaande en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	1.000	0	- 1.000	0

Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen	- 39.309	636	- 1.000	- 39.673
--	-----------------	------------	----------------	-----------------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen	85.000	0	0	85.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	0	0	0
Inkomende financieringskasstromen	85.000	0	0	85.000

Aflossingen geborgde leningen	- 65.148	0	0	- 65.148
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0	0	0
Aflossingen interne leningen van DAEB	0	- 1.000	1.000	0
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0	0	0	0
Uitgaande financieringskasstromen	- 65.148	- 1.000	1.000	- 65.148

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.852	-1.000	1.000	19.852
--	---------------	---------------	--------------	---------------

Mutatie geldmiddelen	- 5.404	6	0	- 5.398
-----------------------------	----------------	----------	----------	----------------

Wijzigingen kortgeldmutaties

Liquide middelen per 1 januari	5.601	3.302	0	8.903
---------------------------------------	--------------	--------------	----------	--------------

Liquide middelen per 31 december	197	3.308	0	3.505
---	------------	--------------	----------	--------------

2.11 Ondertekening van de jaarrekening

Zwolle, 14 juni 2019
Mevrouw J.A. Braam
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
De heer J. Veuger
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
De heer B.L.M.T. van Moerkerk
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
De heer J.E. van Driel
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
Mevrouw H. Diender-van Dijk
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
De heer R.W.M. Takken
commissaris

Zwolle, 14 juni 2019
De heer H.B.A. Grootelaar
Voorzitter raad van commissarissen

Zwolle, 14 juni 2019
De heer E. Leideman
directeur-bestuurder deltaWonen

3 Overige gegevens

3.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

3.2 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting deltaWonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting deltaWonen te Zwolle gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en samenstelling van het vermogen van Stichting deltaWonen op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting deltaWonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 118. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden

hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaet zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hengelo, 24 juni 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA
